



OSLO BYFOGDEMBETE

Dok 9

Solvang Park AS
v/styreleder Benedicte Overgaard Frydendal
Postboks 8944 Youngstorget

0028 Oslo

Deres referanse

Vår referanse

Dato

16-184904KON-OBYF/1

30.11.2016

Randi Guri Arnesen - Solvang Park AS

Vedlagt følger begjæring om gransking av 15.11.2016. Det gis frist til **21.12.2016** for bemerkninger.

Det gjøres oppmerksom på at begjæringen er forsøkt forelagt på registrert forretningsadresse, men kommet i retur med ukjent adresse.

Oslo byfogdembete


Stein Erik Solberg
rådgiver

Kopi til orientering sendt Randi Guri Arnesen.

Postadresse
Postboks 8003 Dep., 0030 Oslo

Sentralbord
22 99 92 00

Saksbehandler
Stein Erik Solberg

Bankgiro

Organisasjonsnummer
974713578

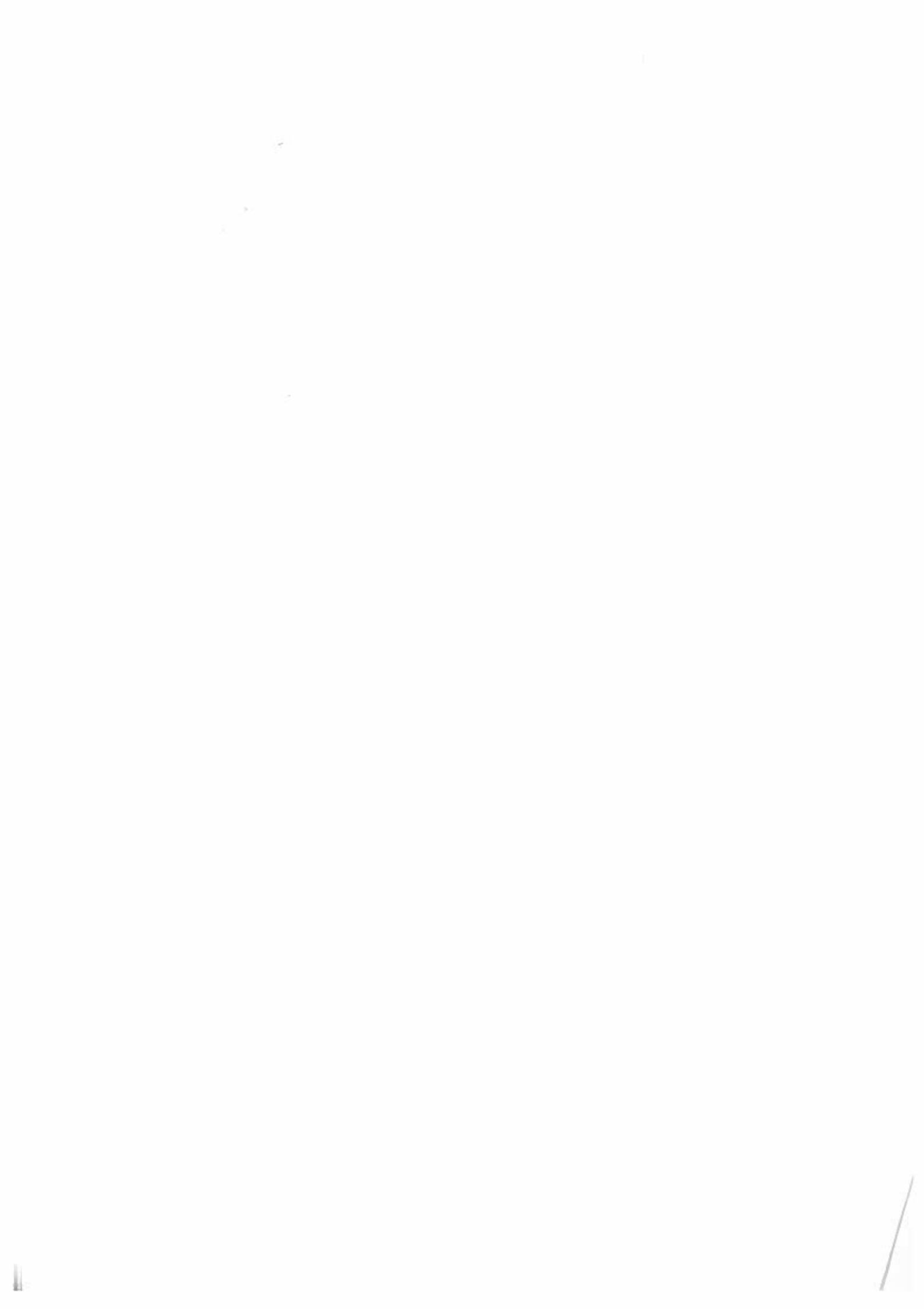
Kontoradresse
Oslo tinghus, C.J. Hambros plass 4, Oslo

Telefaks
22 99 93 00

Telefon

Ekspedisjonstid
08.00-15.45 (Sommer15.00)

Internett/E-post
www.domstol.no/obyf
oslo.byfogdembete@domstol.no



Tingretten i Oslo
Postboks 8003 Dep.
0030 Oslo

Oslo byfogdembete
15 NOV 2016

Oslo, 15. november 2016

Krav om granskning av nærmere bestemte forhold ved forvaltning av selskapet Solvang Park AS, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.10.2016

Ekstraordinær generalforsamling i boligaksjeselskapet Solvang Park AS ble avholdt 18. oktober 2016. På generalforsamlingen var det fremsatt krav om granskning, som ble vedtatt av 46 aksjer som representerte 20 % av aksjene til stede.

Bilag 1: Protokoll fra generalforsamling avholdt 18. oktober 2016.

Bakgrunn for kravet om granskning

Bakgrunnen for kravet om granskning er styrets bruk av midler som er hentet inn i selskapet. På ordinær generalforsamling den 26. mai 2015 ble følgende vedtatt:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Om bakgrunnen for forslaget ble følgende forklart fra styret i innkallingen, også inntatt i protokollen:

Styret etterspurte i ekstraordinær generalforsamling 3. mars 2015 generalforsamlingens ønskede innretning på finansieringsalternativene for selskapets forestående vedlikeholdsbehov. Styret har søkt juridisk avklaring på alternativene som selskapet kan anvende og legger frem to konkrete finansieringsmuligheter for generalforsamlingen 26. mai.

Begge alternativene forutsetter at eksisterende lån (litt over 12 millioner per 1. juli 2016) og nye vedlikeholdsbehov refinansieres over 20 år fra 1. juli 2016. Lånekostnadene er basert på mottatt finansieringstilbud fra finansiell rådgiver Profinans AS. Ettersom vedlikeholdsarbeidet vil fordeles gjennom perioden 2016-2017 så vil kostnadene påløpe noe saktere enn forutsatt i finansieringsplanen. Merk også at beregningene er tentative, og at finregning i samråd med finansiell rådgiver kan resultere i justeringer. Vi minner også aksjonærene på at lånefinansieringen er basert på variabel rente og at denne kan gå opp så vel som ned.

Alternativ 1 innebærer en nedbetaling av tidligere lånefinansiert vedlikehold som styret anser som avskrevet (brannsikringstiltak i 2002 og rehabilitering av brannbalkongene i 2007) gjennom 24 månedlige ekstraordinære husleieinnbetalinger i størrelsesorden 3.000 kroner per måned for en 3-roms leilighet og 4.000 kroner per måned for en 4-roms leilighet. Dette kommer i tillegg til den ordinære husleien og utgjør til sammen over 6 millioner kroner på to år. Resterende gjeld og det nye vedlikeholdet finansieres ved opptak av ny gjeld på om lag 22 millioner kroner.

Styrets beregninger tilsier at ordinære husleieinnbetalinger med mindre årlige justeringer vil være tilstrekkelige for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån gjennom perioden.

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Av protokollen følger det at 50,5 aksjer stemte for alternativ 2. Ingen avholdende stemmer.

Bilag 2: Protokoll fra ordinær generalforsamling avholdt 26. mai 2015.

Det ekstraordinære husleietillegget er gjennomført ved at samtlige aksjonærer får en faktura hvert kvartal som lyder på "ekstraordinære kapitalkostnader", kr. 900 per aksje. Med tanke på at selskapet er et aksjeselskap har flere aksjonærer ved gjentatte anledninger stilt spørsmål ved om dette i det hele tatt er en lovlig innkalling av kapital, uten at styret har kommentert dette.

På den ekstraordinære generalforsamlingen 18. oktober 2016 opplyste styreleder at det ekstraordinære husleietillegget ikke var benyttet til å nedbetale deler av den eksisterende fellesgjelden i henhold til vedtaket 26. mai 2015. Det ble opplyst at de ekstraordinære innbetalingene hadde gått til finansiering av vedlikehold, uten at styret ønsket å redegjøre noe nærmere for dette på forespørsel fra aksjonærene.

Av informasjon som ble gitt av styret kunne det virke som at deler av de ekstraordinære innbetalingene hadde gått til å dekke utgifter på kr. 900 000 til balkonger for enkelte aksjonærer i selskapet, selv om disse kostnadene skal dekkes 100 % av aksjonærene selv. Det vises i denne sammenheng til bilag 2 sak 4.5, hvor det fremgår blant annet:

Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket, er pliktig til å finansiere egen balkong hvis søknaden godkjennes.

Det anses ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette som omtales som "balkongsaken" i selskapet, annet enn at de aksjonærene som skal bygge balkong skal betale for dette selv.

Hvis selskapet har brukt av de ekstraordinære innbetalingene (som skulle gå til nedbetaling av eksisterende gjeld i følge vedtaket selv) til å betale for balkongene som skulle finansieres direkte av aksjonærene selv, utgjør dette i realiteten et lån fra selskapet til enkelte aksjonærer. Slike disposisjoner er undergitt strenge regler som ikke er etterfulgt, for eksempel informasjonskrav, stemmereglene og krav til betryggende sikkerhet og forpliktende gjennomføring i forholdet til den enkelte dette gjelder. Det følger dessuten av aksjelovent at styret eller andre representanter ikke må foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeiere eller selskapets bekostning.

Dessverre redegjorde ikke styret tilfredsstillende nærmere omkring disse forholdene for generalforsamlingen. Tvert i mot kom det uttalelser fra styret på generalforsamlingen at selskapet som helhet måtte dekke disse kostnadene og de innkjøp i tilknytning til balkonger som allerede var gjort eller satt i bestilling, dersom et vedtak om bygging av balkonger for 22 aksjonærer ikke ble stemt for og vedtatt. Dette forstås også som utilbørlig press overfor de 66 aksjonærene som ikke ville få balkong. Styrets bruk av felles innbetalte midler til helt andre formål enn betaling av langsiktig gjeld, og ellers fremgangsmåte i saken oppleves som kritikkverdig både ut fra lovregler og tidligere vedtak, og forstås

dessuten å ha utsatt selskapet for risiko for dekning av kostnadene uten betryggende sikkerhet og tilslutning i fremgangsmåten.

Det gjøres oppmerksom på at minst to av styrets medlemmer eventuelt drar fordel av dette lånet, ettersom de er blant aksjonærene som har fått tillatelse til å sette opp balkong for egen regning.

Av andre kritikkverdige forhold kan det nevnes at flere aksjonærer ved gjentatte anledninger har forsøkt å få informasjon om forhold som angår selskapet og aksjonærenes økonomi. Som eksempel kan det nevnes at selskapet tidligere i år inngikk avtale med Oslo Muremester bedrift i forbindelse med rehabilitering av selskapets skorsteiner. Her ble aksjonærene gjort direkte til motpart i avtalen, og måtte selv betale for rehabiliteringen.

I et forsøk på å få svar på spørsmål om de økonomiske forholdene i selskapet og for å unngå noen rettslig prosess, sendte enkelte aksjonærer brev til styret den 1. november 2016 med spørsmål om styret kunne redegjøre for hva de ekstraordinære innbetalingene hadde blitt brukt til. De mottok en epost fra styret uten svar på noen spørsmål. Aksjonærene forsøkte derfor igjen, og fikk denne gangen beskjed om at de kunne kalles inn til et møte med styret der de angivelig skal svare på aksjonærenes spørsmål.

Bilag 3: Brev fra aksjonærene til styret datert 1. november 2016

Bilag 4: Epost fra styret til aksjonærene datert 7. november 2016

Bilag 5: Epost fra aksjonærene til styret datert 8. november 2016

Bilag 6: Epostutveksling mellom partene datert 10. november 2016

Bilag 7; Solvang Nyhetsbrev av 10.10.2016

Bilag 8; Begjæring om innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Bilag 9; Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 18.10.2016

Bilag 10: Innkalling til ordinær generalforsamling 26.5.2015

Bilag 11: Protokoll fra ordinær generalforsamling 10.5.2016

Bilag 12: Innkalling til ordinær generalforsamling 10.5.2016

Bilag 13: Brev til Boligbyggelagens Inkassoforetak 15.2.2016

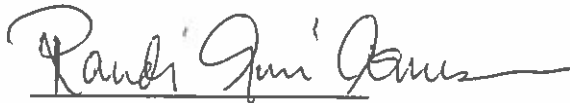
Som det fremgår av korrespondansen mellom styret og aksjonærene, var det ikke mulig å få til et møte før 21. november 2016, det vil si etter at fristen for å sende krav om gransking til retten er gått ut.

Aksjonærene ønsker og håper selvfølgelig at styret vil redegjøre for hva de ekstraordinære innbetalingene er blitt brukt til i møtet den 21. november. Imidlertid ønsker man ikke retts tap dersom styret ikke kommer med tilfredsstillende redegjørelse. Man har derfor valgt å sende inn et krav om gransking innen fristen, og aksjonærene håper at man i etterkant av møtet den

21. november har fått svar på spørsmålene sine, slik at man kan trekke kravet om gransking.

Dersom man ikke får tilfredsstillende svar tas det forbehold om å komme tilbake med ytterligere informasjon i saken.

Med vennlig hilsen



Randi Guri Arnesen
Aksjonær i Solvang Park AS

Tlf. 908 15 022
e.mail:randiguriarnesen@gmail.com

Bilag 14: Øvrig relevant dokumentasjon i sakens anledning

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Tirsdag 18. oktober 2016, kl. 18.00

Sted: Majorstuen Kirke, Kirkesturen, Kirkeveien 84, 0364 OSLO

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Solvang Park AS

SAK 1: KONSTITUERING**1.1 Valg av møteleder**

Som møteleder ble valgt: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Jasmina Pobric

1.3 Valg av 1 aksjonær til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Johan Fatnes

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	153
Antall fremlagte fullmakter:	77
Totalt:	230

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

SAK 2: BALKONG

På generalforsamling 26. mai 2015 ble styret gitt fullmakt til å sende inn byggesøknad for balkonger og iverksette bygging av balkonger i Solvang Park AS. Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket er pliktig til å finansiere egen balkong hvis søknaden godkjennes.

Balkonger vil være Solvang Park AS sin eiendom på linje med øvrig bygningsmasse og fasade, men kostnader knyttet til vedlikehold av balkong vil dekkes av den enkelte aksjonær. Styret i Solvang Park AS pålegges å foreslå passende endringer av vedtektene for fordeling av vedlikeholdskostnader knyttet til balkonger til den neste ordinære generalforsamlingen etter eventuelt vedtak.

Solvang Park har nå fått godkjent oppsettelse av balkong på byggene i Hammerstadsgaten 16 – 20 og i Kirkeveien 78abc. For mer informasjon om søknadsprosessen henvises det til Oslo kommunes hjemmesider hvor man kan lese saksgangen i byggesakene. Som aksjonærene har blitt informert om, fikk vi avslag på søknaden for byggene som søkte om balkong mot Trudvangveien og Harald Hårfagres gate, mens byggene som søkte om

balkong inn mot bakgård fikk godkjent søknaden etter fjerning av 1.etasjebalkongene.

Styret og balkongkomiteen ser dette som et delmål i balkongprosessen i Solvang Park, og vil, i samarbeid med beboerne, fortsette utredning av byggene og 1. etasje som fikk avslag. I dialog med Oslo Kommune kommer det frem at de vil godkjenne balkonger mot bakgård på alle bygg om det er ønskelig. Veien videre vil innebære en gjennomgang av hva beboerne ønsker før vi eventuelt sender inn ny søknad. Alternativene kan være, men er ikke begrenset til, franske balkonger mot gate, rivning av brannbalkong og oppføring av balkonger, balkongdører og skillevegger på allerede eksisterende brannbalkonger.

Etter endelig vedtak fra Oslo Kommune iverksatte styret bygging av balkonger i samarbeid med leverandøren Balkongteam. For å være sikre på at vi opererte innenfor vedtaket kontaktet vi advokat som ga styret trygghet i at vedtaket også gjaldt bygging av balkonger. 20. september i år mottok styret begjæring om midlertidig forføyning av balkongutbyggingen fra en gruppe aksjonærer som mener vi ikke hadde lov til å igangsette. For å unngå ytterlige forsinkelser og kostnader ved en rettsprosess, velger styret å avholde ekstraordinær generalforsamling for at vi kan ta en endelig avgjørelse på balkongbygging basert på vedtakene fra Oslo Kommune.

Styret ønsker å iverksette bygging der balkong er godkjent, samt finne løsninger for å igangsette søknadsprosess og bygging for de bygningene som ikke har fått godkjent balkong, samt 1. etasje. Dersom vedtaket stemmes ned stoppes de godkjente byggesøknadene og all videre søknadsprosess opphører. Påløpte kostnader knyttet til byggesøknaden vil da belastes selskapet som helhet, og ikke aksjonærene som har bundet seg til balkonger.

Balkongutbygging vurderes som en meget god investering for den enkeltes leilighet og for bygården sett under ett. Kostnaden ved oppføring er om lag 120.000 kroner, mens verdistigningen antas å være 2-4 ganger så høy.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette bygging av godkjente balkongsøknader i Solvang Park AS og balkongkomiteen fortsetter utredning av balkonger og tilsvarende løsninger for aksjonærene som enda ikke har fått mulighet til å få balkong.

Vedtak: Styrets forslag godkjent (149 for, 78 mot, 3 avholdne)

Forøvrig gjelder vilkår for utbygging som tidligere er vedtatt

SAK 3: MISTILLITSFORSLAG MOT STYRET OG VALG AV NYTT STYRE – SAK INNMELDT AV JACK BARR

1 Valg av nytt styre

Det følger av aksjeloven § 6-7 (2) at generalforsamlingen kan avsette styret og velge nytt. Ønske fra aksjonærene om å skifte ut styret bygger blant annet på følgende:

- Ekstraordinære innbetalinger har ikke ført til reduksjon i månedlig husleie. Se nedenfor.
- Store kommende utgifter til vedlikehold. Vi er bekymret for om nåværende styret vil vektlegge reduksjon i kostnader og tenke langsiktig, særlig med tanke på nivået på husleien.
- Liten åpenhet og imøtekommenhet om drift og veivalg.

Styrets kommentar til valg av nytt styre:

Om dagens styre blir kastet, ville det være naturlig å umiddelbart oppløse generalforsamlingen uten å behandle de resterende punktene slik at nytt styre får anledning til å konstituere seg, hvorpå de kan kalle inn til ny generalforsamling innen rimelig tid.

Styret vil presisere at vi ikke stiller våre plasser til disposisjon, men vil naturligvis forholde oss generalforsamlingens ønske og trekke oss dersom flertallet av aksjonærene ikke har tillit til styret.

Saksøker trekker frem flere punkter i sin begrunnelse, hvor flere av disse tidligere er behandlet på ordinær- og ekstraordinær generalforsamling.

1.1 Ekstraordinært husleietillegg – urimelig og ulovlig husleieøkning

På ordinær generalforsamling den 26.5.2015 ble det vedtatt å øke husleien med et ekstraordinært tillegg på inntil kr. 1.000,- pr. aksje. I tillegg ble den ordinære husleien økt med ca. 2 %. Det ekstraordinære tillegget ble av styret endelig fastsatt til kr. 900,- pr. aksje pr. måned i en toårsperiode. For en tre-roms leilighet medførte dette at husleien gikk opp fra kr. 3.310,- til kr. 6.076,-.

Dette representerer en husleieøkning på 83,5 % for en tre-roms leilighet. Lov om burettslag av 6.6.2003 § 5-19 (3) hjemler etter praksis en husleieøkning på i størrelsesorden 5 til 10 %.

For det første var forutsetningen for vedtak om ekstraordinær husleieøkning at økningen skulle gå til reduksjon av langsiktig fellesgjeld og dermed gjenspeiles i reduksjon av den enkeltes månedlige husleie. Beløpet har i stedet blitt benyttet til nye anskaffelser, uten nedbetaling av langsiktig gjeld og nedjustering av husleie. Vedtaket forstås dermed å være gjennomført feil og i brudd med sine forutsetninger.

For det andre ble det på generalforsamlingen den 26.5.2015 ikke opplyst at en reell økning på 83,5 % av husleie går utover grensen for den økning som etter praksis kun kan ilegges på ca. 5 til 10 %. Vedtaket krever dermed tilslutning av enhver aksjeeier i selskapet: Dette nettopp fordi forpliktelsene for den enkelte økes langt utover grunnlaget for husleie slik nevnt.

Det skal for øvrig legges til at vedtaket var utformet slik at det ble stemt over to saker samtidig, herunder husleieøkning og låneopptak. Alminnelige stemmerettsprinsipper tilsier at det skulle vært to forslag man skulle stemt over. Videre ble det stemt for «halve aksjer», hvilket er i strid med asl. § 4-3. Utover dette nevnes også at vedtaket for øvrig først ble iverksatt med virkning fra 1.10 og ikke med virkning fra 1.7.2015, slik det var vedtatt.

Fleire har hatt problemer med å betale, og enkelte vurderer om de har råd til å bli boende. Andre har møtt ubehageligheter. Noen har blitt truet med rettslig inkasso. Den kraftige husleieøkningen er kort sagt usosial.

Styrets kommentar:

De ekstraordinære innbetalingene ble vedtatt på den ordinære generalforsamlingen 26. mai 2015. Hensikten var å kunne finansiere vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på samme generalforsamling der prioriterte prosjekter er brannsikring, tørre kjellere og utbedring avløp, fasade og trappehus. De ekstraordinære innbetalingene skal finansiere dette arbeidet. Innbetalingene er begrenset i både tid og størrelse, og ble foreslått for å unngå en varig økning i husleie og økning av fellesgjeld. Hensikten med de ekstraordinære innbetalingene har derfor aldri vært å redusere husleien, og dette har styret heller aldri kommunisert.

1.2 Forfordeling av informasjon til aksjonærene

Solvang Park AS opererer en hjemmeside/blogg på internett. Her utlegges informasjon til aksjonærene som går utover den informasjon som distribueres i papirutgave, dvs. i månedlige brev. Ikke alle aksjonærer har internett, så det oppstår en forfordeling av informasjon overfor aksjonærene.

Styrets kommentar:

Styret forsøker så langt vi kan å informere om alle saker vi arbeider med og annen informasjon som er relevant for aksjonærene. Nettsiden vår, solvangpark.no er vår hovedkommunikasjonskanal, i tillegg til Facebook, månedlige nyhetsbrev og generalforsamlinger. Vi får ukentlig henvendelser på e-posten til selskapet, solvangpark@gmail.com og per telefon til hver av styremedlemmene. Styret besvarer alle seriøse henvendelser.

1.3 Balkongsaken – nabovarsel

På generalforsamling den 26/5-2015 ble det besluttet å søke om å få bygge balkonger. Solvang Park består av fire blokker. Søknad ble sendt 18/3-2016. Nabovarsel ble sendt til eksterne naboer i omkringliggende eiendommer. Aksjonærene i Solvang Park ble ikke orientert nærmere om søknaden og innholdet i denne slik at disse kunne komme med synspunkter eller klage på søknaden innen lovens frister.

Det er lite omtenkstomt å ikke gi aksjonærene samme mulighet til å uttale seg som eiere av naboeiendommer innen de lovbestemte frister. I Solvang Park AS er det som nevnt foran fire blokker. Det er åpenbart at beboere i en blokk i Solvang Park AS som er nabo til de andre blokkene i samme selskap, kan ha berettiget fordel av og behov for å gi uttrykk for sitt syn slik en naboeiendom har gjort. Det var dermed av betydning for aksjonærene å få gitt samme varsel om planene som beboere av naboeiendommene. Det skjedde altså ikke. Fremgangsmåten kan ikke aksepteres og anses for å være et brudd på plan og bygningsloven.

Styrets kommentar:

Flertallet i Solvang Park ønsker balkong. Styret ønsker å iverksette bygging av godkjente balkongsøknader i Solvang Park AS og balkongkomiteen fortsetter utredning av balkonger og tilsvarende løsninger for aksjonærene som ennå ikke har fått mulighet til å få balkong.

1.4 Innkalling til ordinær generalforsamling den 10/5-2016 – sifing av informasjon

En aksjonær fremmet forslag vedr setningsskader (jfr. innkalling punkt 6.4). Vedlagt forslaget var bilder av setningsskader. I innkallingen var bildene fjernet. I tillegg var aksjonæren ikke informert om dette. Vedkommende aksjonær maktet imidlertid på egen hånd å få distribuert bildene til aksjonærene. Å fjerne deler av et forslag fratrar derfor aksjonæren muligheten til å få fremmet sitt forslag. Dette er i strid med aksjeloven § 5-11.

Styrets kommentar:

Det er riktig som saksøker påpeker at i innkallelsen til generalforsamlingen 26. mai 2015 ble vedlagte bilder ikke trykket i innkallelsen. Styret vurderte det til at teksten forklarte sakene tilstrekkelig.

1.5 Protokoll fra ordinær generalforsamling 10/5-2016

Aksjeloven § 5-16 hjemler hvordan protokollen skal utarbeides. I protokollen er ikke angitt hvor mange stemmer for og hvor mange stemmer i mot, eventuelt avholdende til det enkelte vedtak. Protokollen er derfor ikke i samsvar med aksjeloven. Det nevnes at det var fremmet forslag om vedtektsendring.

Vedlagt protokollen fulgte ikke fortegnelse over møtende aksjonærer eventuelt representert ved fullmektig, jfr. aksjeloven § 5-13. Fortegnelsen skulle fulgt protokollen.

Styrets kommentar:

Ved konstituering av generalforsamlingen 26. mai 2015 ble det orientert rundt stemmegivingen og hvordan denne kom til å bli gjennomført. Med tanke på den svært lange sakslisten, ble det besluttet at man kun skulle notere antall stemmer for/mot i de tilfellene hvor det var lik fordeling. Dette utløste ingen protester fra de oppmøtte.

1.6 Ordinær generalforsamling 10/5-2016 Innsynsrett – opplysningsplikt aksjeloven § 5-15

Det var fremmet forslag om å få fremlagt en rekke avtaler, jfr. protokollen punkt 6.3. Disse avtalene danner grunnlag for betydelige fellesutgifter som betales av den enkelte aksjonær. Det kan nevnes at når det gjelder avtalen mellom Solvang Park AS og Oslo Murmesterbedrift AS ble aksjonærene gjort til direkte motpart i avtalen for et mindre beløp. Likevel får ikke aksjonærene Innsyn i avtalen. Styret har dermed ikke oppfylt sin opplysningsplikt, jfr. aksjeloven § 5-15. Avtalene burde ha blitt fremlagt eller tilgjengeliggjort.

Styrets kommentar:

Styret praktiserer en åpen dialog med aksjonærene, og besvarer alle seriøse henvendelser. Styret ønsker å gjenta at det ikke er en etablert praksis for å dele ut avtaler som er inngått med ulike leverandører i Solvang Park. Det kan i enkelte tilfeller være problematisk å offentliggjøre avtaler, siden det eksempelvis kan inneholde detaljer rundt kommersielle betingelser. Styret forholder seg derfor til det avviste vedtaket fra generalforsamlingen 10. mai 2016 hvor aksjonær Bang fremmet forslag om innsyn i flere saker. Styret kan for øvrig heller ikke se å ha mottatt noen invitasjon til dialog fra aksjonær Bang i etterkant av den nevnte generalforsamlingen, og styret ønsker i denne forbindelse å minne alle aksjonærer på at det er enklere å henvende seg til styret før man går til skrittet og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling.

1.7 Ordinær generalforsamling 10/5-2016 – bytte av revisor

I innkalling til generalforsamling ble det fremmet forslag om å bytte revisor. Formuleringen i dette forslaget er ikke i samsvar med aksjeloven § 7-3. Skulle forslaget vært gyldig fremsatt måtte forslaget lyde som følger: Valg av ny revisor.

Styrets kommentar:

Da vi inngikk avtale med ny forretningsfører var et av kriteriene at vi byttet revisor. Teksten fra generalforsamlingen om å bytte/velge ny revisor er godkjent av vår forretningsfører.

1.8 Ordinær generalforsamling 10/5-2016, regnskapet for 2015 note 1 – inntektsføring av ekstraordinært husleietillegg kr. 1.514.700,- og skjema RF-1139

Vedtaket om ekstraordinært husleietillegg skulle iverksettes med virkning fra 1/7-2015, men det ble først iverksatt med virkning fra 1/10-2016. Inntektsført beløp kr. 1.514.700,- indikerer at det er inntektsført husleietillegg for 6 mnd. Uttalelse gitt av styremedlem på generalforsamling 10/5-2016 gir ikke et fullstendig tilfredsstillende svar. Beløpet bes splittet opp pr. aksje og pr. aksjonær pr. mnd.

Postene i skjema RF-1139 burde ha vært avstemt mot regnskapet.

Styrets kommentar:

Både forretningsfører og revisor har godkjent hvordan inntektene til selskapet føres, og det oppleves som meget oversiktlig for styret.

• **Forslag til vedtak på ekstraordinær generalforsamling:**

«Generalforsamlingen foretar valg av nytt styre for gjenværende periode.»

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes ikke. Det sittende styret har fortsatt generalforsamlingens tillit.

Vedtaket: Styrets forslag godkjent (163 for, 58 mot, 9 avholdne)

SAK 4: GRANSKING AV NÆRMERE BESTEMTE FORHOLD VED FORVALTNING AV SELSKAPET – SAK INNMELDT AV JACK BARR

2 Granskning av nærmere bestemte forhold ved forvaltningen av selskapet

Det vises til punkt 1.1 ovenfor om ekstraordinært husleietillegg. Som allerede nevnt var forventningen og forutsetningen for vedtak om ekstraordinær husleieøkning at økningen skulle gå til reduksjon av langsiktig fellesgjeld og dermed gjenspeiles i reduksjon av den enkeltes månedlige husleie. Beløpet har i stedet blitt benyttet til nye anskaffelser, uten nedbetaling av langsiktig gjeld og nedjustering av husleie. Vedtaket forstås dermed å være gjennomført feil og i brudd med sine forutsetninger.

Forholdet som vil bli bedt gransket gjelder blant annet hva inntektene fra det ekstraordinære husleietillegg har dekket og forholdene til vedtaket.

For å beslutte granskning kreves at minst en tidedel av aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen stemmer i favør av granskning, jf. asl. § 5-25 (2). Med bakgrunn i de fullmakter som er gitt, er det kjent at tilstrekkelig stemmetall vil foreligge. Det foreslås derfor at innkalling skjer på smidigste måte og at møtet gjennomføres i forenklet form i bakgården uten kostnader til lokale og eksternt deltakelse.

• **Forslag til vedtak på ekstraordinær generalforsamling:**

«Det vedtas granskning av nærmere bestemte forhold ved forvaltningen av selskapet. Det vises i hovedsak til brev av 22.7.2016 hvor grunnlaget for kravet om granskning nærmere er beskrevet.»

Styrets kommentar:

Styret minner om vedtaket som ble gjort på generalforsamlingen 26. mai 2015:

«Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.»

Som det kommer frem fra teksten over var det ikke formulert i vedtaket som ble fattet at husleiene skulle senkes umiddelbart som følge av innbetalingene. Styret har heller ikke kommunisert dette på noe tidspunkt. Styret har derimot kommunisert tydelig til aksjonærene at Solvang Park nå står foran en periode med intensivt vedlikehold som følge av et etterslep som har bygd seg opp over mange år. De omtalte innbetalingene er en viktig ledd i en finansieringsplan, hvor man i første omgang øker egenkapitalen slik at man kan gjennomføre planlagte vedlikeholdsoppgaver uten å låne ytterligere.

Styret minner om at et eventuelt krav om granskning skal besluttet av tingretten, og det er da tingretten som oppnevner granskere. Dette er en omfattende prosess som vil legge beslag på styrets ressurser, og vil få økonomiske konsekvenser for Solvang Park.

Med bakgrunn i vedtaket over mener styret at selve premissene for granskning ikke er tilstede, da saksøker ønsker å granske påståtte mislige forhold som ikke har oppstått.

Aksjeloven §5-25 andre ledd sier at dersom en tidel av aksjekapitalen ønsker granskning kan enhver aksjeeier innen en måned etter generalforsamlingen kreve at tingretten ved kjennelse beslutter granskning. Styret påpeker dette for at alle aksjonærene skal være innforstått med de konsekvensene dette forslaget får om det blir vedtatt. Styret vil oppmuntre alle aksjonærer til å legge dette til grunn når de avgir sin stemme, enten det skjer ved at man er fysisk til stede eller stemmer via fullmakt.

Forslag til vedtak:
Forslaget godkjennes ikke.

Vedtak: Godkjent iht. asl. § 5-25 (2) (46 for, 169 mot, 15 avholdne)

Knut Sannem /s/
Møteleder

Johan Fatnes /s/
Valgt av generalforsamlingen

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 26.05.2015 kl 18.00

Sted: Majorstuen Kirke, kirkeveien 84, 0364 Oslo

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2015 i Solvang Park AS

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Knut Sannem

1.3 Valg av 1 aksjonær til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Finn Skogum

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett	53	150 aksjer
Antall fremlagte fullmakter	19	57 aksjer
Totalt antall aksjer	72	207 aksjer

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

2.1 Godkjenning av årsmelding 2014 fra styret

Styrets årsmelding for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2014

Årsregnskap for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

SAK 3: GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: Godkjent med kr 80.000,-

SAK 4: ANDRE SAKER

4.1 Vedlikeholdsplan – sak fra styret

VEDLIKEHOLDSPLAN 2015-17

Styret har som tidligere kommunisert produsert en vedlikeholdsplan som sammenfatter funn fra følgende kilder:

- Aase Byggeadministrasjon AS har bistått med evaluering av bygningsmassen, vurdering av levetid og estimering av vedlikeholdskostnader.
- Brannstrategi AS har bistått med brannteknisk tilstandsanalyse etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Brannstrategi har også estimert kostnader for utbedringsbehov.
- Feie- og tilsynstjenester AS har bistått med videoinspeksjon og tilstandsanalyse av alle pipeløp etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Kostnadsestimater er innhentet av styret ved henvendelse til flere leverandører av pipeutbedringstjenester.
- Proline AS har bistått med vurdering av eksisterende avløpsanlegg og levert tilbud på en bestemt type løsning som innebærer rehabilitering av eksisterende rør.

Den siste kilden er en leverandør som har gitt et tilbud, og utgjør ikke en uavhengig eksternt gjennomgang. Underlagsdokumentene - de konkrete rapportene fra de tre første kildene - er gjort tilgjengelig ved henvendelse til styret slik det ble ytret ønske om på den forrige generalforsamlingen. To aksjonærer har meldt sin interesse og blitt tildelt tilgang på dokumentene.

Vedlikeholdsbehov

Gjennomgangen av vedlikeholdsbehov kan ses i fire hovedkategorier:

- *Indre fasader, gavlvegger (2015-16) og trappehus (2015-16) - estimert til 5,0 millioner*
Oppussingen av bygningenes gavlvegger og fasader inn mot gårdsrommet må prioriteres så snart en balkongavklaring er gjennomført. Deler av de innvendige fasadene og til dels også trappehusene behøver et betydelig løft.
- *Brannverntiltak (2015-17) - estimert til 2,5 millioner*
Oppfølging av Brann- og redningsetatens analysepålegg krever blant annet brannhemmende tiltak i kjeller, installering av felles røyk- og brannvarslingsanlegg og montering av dørpumper på alle leilighetenes inngangsdører.
- *Avløp (2017), drenering og utbedring av kjellere (2016-17) – estimert til 4,6 millioner*
Mye av avløpsrørmassen er original og/ eller i dårlig forfatning. Rørene er i stor grad originale fra 1920-tallet og utbedringer må gjøres i løpet av de neste par årene for å sikre oss mot plutselige, udelikate og kostbare lekkasjer. Styret foreslår en koordinering av dette arbeidet inn mot den øvrige vedlikeholdsplanen, blant annet bredere vurdering av behov for drenering og annet utbedringsarbeid i kjellere.
- *Utbedring av pipeløp (2016-17) – estimert til 1,9 millioner*
Basert på en videoinspeksjon utført av Feie- og tilsynstjenester ila Brann- og redningsetaten selskapet et fyringsforbud på flere pipeløp vinteren 2014/15. Styret påklaget deler av vedtaket som endte med kun å omfatte et pipeløp. Det er imidlertid på det rene at pipene krever et innvendig vedlikehold for økt sikkerhet, og selskapet må prioritere dette arbeidet også i nærmeste fremtid.

Videre tilkommer estimerte kr 2,2 millioner i diverse øvrig vedlikehold på bygningsmassen gjennom perioden estimert av Aase. Til sammen utgjør dette litt over 16 millioner i nytt vedlikehold. Styret foreslår også inntil videre å se bort fra en vurdering av tilstanden på takene som Aase anbefaler i 2022 da tilstanden er vurdert som god per i dag, og andre finansieringsmuligheter slik som for eksempel salg av loftarealer potensielt vil kunne dekke utbedringskostnadene når de oppstår.

Merk at alle levetids- og kostnadsestimater er foreløpige og vil måtte oppdateres i forbindelse med konkrete anbuds konkurranser blant flere renommerte leverandører i hvert enkelt tilfelle.

Vedtaksforslag

Generalforsamlingen vedtar foreslått vedlikeholdsplan for perioden 2015-2017.

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)

4.2 Finansieringsplan – sak fra styret

FINANSIERINGSPLAN 2015-2025

Styret etterspurte i ekstraordinær generalforsamling 3. mars 2015 generalforsamlingens ønskede innretning på finansieringsalternativene for selskapets forestående vedlikeholdsbehov. Styret har søkt juridisk avklaring på alternativene som selskapet kan anvende og legger frem to konkrete finansieringsmuligheter for generalforsamlingen 26. mai.

Begge alternativene forutsetter at eksisterende lån (litt over 12 millioner per 1. juli 2016) og nye vedlikeholdsbehov refinansieres over 20 år fra 1. juli 2016. Lånekostnadene er basert på mottatt finansieringstilbud fra finansiell rådgiver Profinans AS. Ettersom vedlikeholdsarbeidet vil fordeles gjennom perioden 2016-2017 så vil kostnadene påløpe noe saktere enn forutsatt i finansieringsplanen. Merk også at beregningene er tentative, og at finregning i samråd med finansiell rådgiver kan resultere i justeringer. Vi minner også aksjonærene på at lånefinansieringen er basert på variabel rente og at denne kan gå opp så vel som ned.

Alternativ 1 innebærer en nedbetaling av tidligere lånefinansiert vedlikehold som styret anser som avskrevet (brannsikringstiltak i 2002 og rehabilitering av brannbalkongene i 2007) gjennom 24 månedlige ekstraordinære husleieinnbetalinger i størrelsesorden 3.000 kroner per måned for en 3-roms leilighet og 4.000 kroner per måned for en 4-roms leilighet. Dette kommer i tillegg til den ordinære husleien og utgjør til sammen over 6 millioner kroner på to år. Resterende gjeld og det nye vedlikeholdet finansieres ved opptak av ny gjeld på om lag 22 millioner kroner.

Styrets beregninger tilsier at ordinære husleieinnbetalinger med mindre årlige justeringer vil være tilstrekkelige for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån gjennom perioden.

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Vedtaksforslag

Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Alternativ 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr 28 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Vedtak: Alternativ 1 godkjent.
(50,5 aksjer stemte for alternativ 2. Ingen avholdende stemmer)

4.3 Vaskerier– sak fra styret

Vaskeriene vil i de nærmeste årene kreve omfattende vedlikehold og oppgradering og det vil være betydelige kostnader til bla utskifting av maskinpark og modernisering av ventilasjon. I lys av selskapets stramme økonomi mener styret at det er ønskelig å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes bruksmønster og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering før ytterligere investeringer gjøres.

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)

4.4 Skorsteiner- sak fra styret

Etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten (BRE) har vi hatt videoinspeksjon av alle skorsteiner i Solvang Park AS. Av 65 skorsteiner ser kun 39 ut til å være i bruk i dag, noen kun med ett ildsted tilkoblet. Vi har pålegg fra BRE om å utbedre alle skorsteiner som benyttes, og styret er i prosess med anbudsrunder for å hente inn tilbud om utbedring.

Forslag til vedtak

Alle skorsteiner som er i bruk vil bli rehabilitert og de som ikke er i bruk vil bli stengt. Kostnaden for å reparere skorsteinene skal dekkes av Solvang Park AS, mens kostnadene for tilkobling av egne ildsted(er) til de rehabiliterte skorsteinene skal dekkes av den enkelte aksjonær.

Vedtak: Godkjent
(51,5 aksjer mot. Ingen avholdende)

4.5 Søknad om balkongutbygging- sak fra balkongkomitéen

Selskapets ordinære generalforsamling 22. mai 2013 vedtok i sak 8.3 at: «Det nedsettes en arbeidsgruppe på minst 3 personer som arbeider videre med utredning av balkongsaken. Styret innkaller til et info-møte når det foreligger et forslag til løsning.»

Det forrige styret nedsatte en slik arbeidsgruppe før de gikk av, og dagens styre ba i januar 2014 det som var igjen av gruppen om å konstituere seg på nytt og gjennomføre generalforsamlingens vedtak. Balkongkomiteen har siden utredet mulighetene for balkongutbygging gjennom blant annet forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten, møter med Byantikvaren, entreprenør og advokat. Konklusjonen de har nådd i fellesskap er at det finnes mulighet for balkongutbygging etter søknad for de som måtte ønske dette.

Oppriss av fasader med balkong vil legges frem på generalforsamlingen, men se for øvrig nettsidene www.solvangpark.com for mer informasjon om tilbud og prosess.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette og sende inn byggesøknad for balkonger i Solvang Park AS. Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket, er pliktig til å finansiere egen balkong hvis søknaden godkjennes. Hvis resultatet av søknadsprosessen avviker fra original søknad, bortfaller kravet om innbetaling for de aksjonærer som måtte få avslag på søknaden om balkong. Ved vesentlig endring fra original byggesøknad må

generalforsamlingen igjen stemme over nytt forslag, og de aksjonærer som ønsker balkong må godkjenne endringer i pris.

Balkonger vil være Solvang Park AS sin eiendom på linje med øvrig bygningsmasse og fasade, men kostnader knyttet til vedlikehold må dekkes av den enkelte aksjonær.

Styret i Solvang Park AS pålegges å foreslå passende endringer av vedtektene for fordeling av vedlikeholdskostnader knyttet til balkonger, samt regulering av bruk til den neste ordinære generalforsamlingen etter eventuelt vedtak.

Vedtak: Godkjent
(154,5 aksjer for forslaget. 43,5 mot og 9 aksjer avholdende.)

4.6 Forslag vedrørende fordeling av utgifter til balkongutredning – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Det synes lite rimelig blant flere av aksjonærene at utgifter til balkongutredning gjennom felleskostnader skal bæres også av aksjonærer som ikke er innstilt på balkongutbygging, eller endelig forplikter seg til slik oppsetting. En foreslår derfor et vedtak som innebærer at utredningskostnadene utover ordinær styrebehandling belastes aksjonærer som forplikter seg til balkong.

Forslag til vedtak:

Alle ekstraordinære kostnader utover ordinær styrebehandling i forbindelse med utredning av balkonger, herunder utgifter med advokat, arkitekt, balkongteam, søknadsgebyrer mv. belastes de aksjonærer som forplikter seg til balkong eller for øvrig deltar i søknad om balkongutbygging. Tilsvarende kostnader deretter skal også fordeles på de aksjonærer som setter opp balkong.

Vedtak: Forslag ikke godkjent.
(38,5 stemte for. 6 aksjer avholdende)

4.7 Forslag vedrørende utgifter med vedlikehold av balkong – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Ved oppsetting av balkong vil det nødvendigvis følge med utgifter til vedlikehold og oppfølging av disse, også selv om utredninger på nåværende tidspunkt omtaler balkongene som vedlikeholdsfrie. Over tid vil det kunne antas at også ekstraordinære utgifter kan vise seg å bli nødvendig, for eksempel i sammenheng med alderen på eksisterende bygningsmasse. Utgifter i denne forbindelse foreslås fordelt på de som setter opp balkong.

Forslag til vedtak:

Alle kostnader knyttet til oppfølging, vedlikehold og eventuell fjerning av balkonger skal bæres av de aksjonærer som setter opp balkong/aksjeleiligheter hvor balkong blir oppført. Utgiftene belastes gjennom egen fordelingsnøkkel over de nevnte aksjonærs månedlige innbetaling til felleskostnader eller gjennom annen ekstraordinær innbetalingsmåte. Slik økonomisk forpliktelse skal fastsettes i tilknytning til den enkelte leilighetsaksje med notoritet og publisitet over ordningen, og ikke kun gjennom avtaler med eksisterende aksjeeiere på utbyggingstidspunkt.

Vedtak: Forslag ikke godkjent.
(42,5 for. Ingen avholdende.)

4.8 Forslag vedrørende estetikk ved balkongutbygging – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

For å bidra til å ivareta et innbydende bakgårdsmiljø også etter en eventuell balkongutbygging foreslås at balkonger i denne sammenheng kun kan settes opp på en symmetrisk og på en estetisk god måte.

Forslag til vedtak:

Balkonger inn mot gården kan kun settes opp dersom balkongene settes opp symmetrisk og for øvrig på en god estetisk måte.

Vedtak: Forslag ikke godkjent.
(30,5 stemte for. 6 aksjer avholdende)

4.9 Forslag vedrørende prioritet innad i saker av økonomisk betydning for aksjeselskapet– sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Blant flere aksjonærer er det en bekymring for at selskapet ikke synes å ha en avklart konklusjon vedrørende slipte stubbloftsgulv/etasjeskillere og eventuelle nødvendige brannverntiltak i denne forbindelse, slik nevnt på tidligere generalforsamlinger.

Det synes å være i selskapets interesse å avklare dette og eventuelle økonomiske konsekvenser før en igangsetter tiltak med balkongutbygging og ellers andre tiltak av noe større omfang. Dette også selv om balkongutbygging eventuelt ikke finansieres gjennom låneopptak på selskapets hånd.

4.9.1 Forslag til vedtak:

Styret skal utrede eventuell problematikk vedrørende slipte gulv/stubbloftsgulv/etasjeskillere på en forsvarlig måte. Utredningen skal klargjøre hvorvidt dagens tilstand er i overensstemmelse med lovverk og brannforskrifter, hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige, samt forholdet til selskapets forsikring av bygningsmassen.

Vedtak: Forslag ikke godkjent
(39,5 stemte for forslaget. Ingen avholdende)

4.9.2 Forslag til vedtak forutsatt simpelt flertall i favør av forrige forslag:

Utredningen av slipte gulv/stubbloftsgulv/etasjeskillere skal gjennomføres og resultatet meddeles aksjonærene før eventuell oppføring av balkonger.

Vedtak: ----- (utgår)

4.10 Forretningsfører - sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunnen for forslaget:

Både styremedlemmer og forretningsfører skiftes nå svært ofte i Solvang Park AS. Kontinuiteten blir lett borte og viktig historisk informasjon forsvinner.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret orientere om bakgrunnen for byttet av forretningsfører og hvorfor USBL ble valgt, fremfor et av de andre selskap som tidligere har vært benyttet, samt fremlegge de ulike tilbudene man innhentet i forbindelse med skiftet - dersom slike tilbud ble innhentet.

Vedtak: Trukket

4.11 Balkongutbygging- sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunnen for forslaget:

Balkongutbygging har vært utredet gjentatte ganger og denne gjengangeren kommer opp igjen og igjen. Styret har tidligere orientert aksjonærene om at selskapet ikke ser seg i stand til å finansiere en utbygging av balkonger. På denne bakgrunn stiller jeg meg undrende til den senere tids utvikling, med først en skriftlig «spørreundersøkelse» til alle aksjonærer fra «Balkongkomiteen» og deretter utsendelse av tilsynelatende bindende, skriftlige avtalebrev til de enkelte aksjonærer gjennom ny forretningsfører USBL – endog med svarfrist FØR aksjeselskapets Generalforsamling som er selskapets høyeste besluttede organ.

Hvilket mandat har egentlig styret i Solvang Park AS gitt til «Balkongkomiteen» og hvilke fullmakter har denne komiteen til å bruke av aksjeselskapets ressurser? Er det slik at det står «Balkongkomiteen» fritt å benytte selskapets ressurser til juridiske utredninger av et prosjekt som selskapets styre har besluttet at selskapet ikke evner å videreføre? Kort sagt; hva er mandatet til «Balkongkomiteen» og når ble det gitt. Og gjelder et mandat også etter at styret har skrinlagt prosjektet for selskapets del?

Representerer «Balkongkomiteen» styret i Solvang Park AS?

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber om at styret forklarer hvilket forhold det har til «Balkongkomiteen» og dens bruk av selskapets ressurser. Styret bes redegjøre for hvem som skal stå som ansvarlig byggherre/søker når en eventuell byggesak fremmes. En privat «Balkongkomitee» kan jo ikke søke om utbygging av et aksjeselskaps eiendom?

Styret bes redegjøre for hvordan fremtidige vedlikeholdskostnader skal fordeles etter en eventuell utbygging av balkonger.

Styret bes redegjøre for hvordan aksjonærer med leiligheter som får dårligere lysforhold ved en eventuell utbygging skal kompenseres.

Vedtak: Trukket

4.12 Vedlikeholdsoppgaver og anbud- sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunn for forslaget:

Styret i aksjeselskapet har tidligere tilkjennegjort at selskapet står foran betydelige vedlikeholdsoppgaver.

I den forbindelse er det viktig å sikre best mulig pris og kvalitet når større anskaffelser gjøres. Det er også viktig at ikke noen tilbydere velges kun på bakgrunn av familieforhold eller bekjentskap.

Forslag til vedtak:

Styret i Solvang Park AS skal sørge for at alt av arbeid og tjenester som har en kostnad på over kr. 100.000 pr. år skal settes ut på anbud og fortrinnsvis tre tilbud skal innhentes før tilbyder velges. Anbudspapirer skal utformes på en slik måte at en reell konkurranse sikres.

Vedtak: godkjent (enstemmig)

SAK 5: VALG

5.1 Valg av 2 styremedlemmer (utvidelse av styret)

Valgt ble: Janice Fingal for 2 år.

Benedicte Frydendal for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer

Valgt ble: Hege Marthe Cordt- Hansen

Petter Hessen

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse:
Leder:	Jarle Valgard Traavik	Kirkeveien 78 A
Medlem:	Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstadgt. 20
Medlem:	Stine Myhre Selås	Hammerstadgt. 22
Medlem:	Janice Fingal	Trudvangveien 9
Medlem:	Benedicte Frydendal	Trudvangveien 7
Vara:	Hege Marthe Cordt- Hansen	Hammerstadgt. 22
Vara:	Petter Hessen	Hammerstadgt. 20

5.3 Valg av valgkomité

Navn: Inger Marie Vinje
Petter Nedregotten
Nina Marie Fjose

**Knut Sannem /s/
Møteleder**

**Finn Skogum /s/
Valgt av generalforsamlingen**

Solvang Park AS
v/Styreleder Benedicte Frydendal
Postboks 8944 Youngstorget
0028 Oslo

Oslo, 1.novemner 2016

Ad. opplysninger i Protokoll fra XGF 18.10.16.

På generalforsamlingen 26.05.15 ble det vedtatt følgende:

"Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1000,00 pr. mnd. pr aksje i perioden 1.7.15 til 30.6.17 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr. 22 millioner i nytt lån for å utføre vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen og refinansiere hele låne- porteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter."

På generalforsamlingen 18.10.16 ble det opplyst fra styreleder at de innbetalte beløp ikke var blitt benyttet til nedbetaling av gjeld slik som var vedtatt av generalforsamlingen. (se protokoll fra generalforsamlingen 26.5.15).

Det ble opplyst av styreleder at det ekstraordinære husleietillegget, i strid med vedtaket, var blitt benyttet til blant annet rehabilitering av skorsteiner og andre tiltak. Her ble nevnt balkonglån i forbindelse med den pågående mulige etablering av nye balkonger til enkelte aksjonærer på 2 av selskapets 4 bygninger og som representerer kun 22-25 % av leilighetene.

Det ble videre meddelt at det var gjort bestillinger av balkonger og balkongdører i størrelse orden kr 900.000,00. Beløpet ble opplyst av et av styremedlemmene.

På bakgrunn av disse opplysninger vil vi forespørre styreleder om hvordan de innbetalte ekstraordinære husleiebetalingene er benyttet i 2015/2016 og som i det minste utgjør kr 3.034.800. Styreleder opplyste at ikke noe av disse pengene var benyttet til å nedbetale deler av fellesgjelden i tråd med vedtaket.

Vi ber nå om en oppstilling som viser hva disse pengene er benyttet til.

Vi gjør også styreleder oppmerksom på at aksjeeierboken er et offentlig dokument, som alle og enhver kan kreve å få utlevert. (jmforskrift av 04.11.76) Vi ber om at en oppdatert aksjeeierbok for Solvang Park AS vedlegges styreleders tilsvaer.

Svaer imøtesees snaerest og senest 7.11.2016 og lagt i postkassen til Jack Barr Trudvangveien 9, 0363 Oslo.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang


Jack Barr

Skilag 4

Kopi: Jasmina Pobric <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Emne: Fwd: Brev fra Barr og Bang

Hei,

Takk for deres henvendelse.

Lånet som selskapet har forfaller i sin helhet i 2017. Styret jobber med å finne en løsning for å refinansiere vår låneramme og finne gode løsninger for å finansiere vedlikeholdsplanen.

Vi henviser til selskapets årsregnskap der vi fremlegger selskapets investeringer og driftskostnader.

Mvh.

Benedicte Frydendal

----- Forwarded message -----

From: Jasmina Pobric <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Date: tor. 3. nov. 2016 kl. 12.58

Subject: Brev fra Barr og Bang

To: solvangpark@gmail.com <solvangpark@gmail.com>

Hei

Vedlagt brev ankom mitt kontor i dag.

Mvh

Jasmina

Tlf: [98487414](tel:98487414)

Usbl – For deg og ditt hjem

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Dato: tirsdag 8. november 2016 20.52.17 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Jack Barr <jac-b@online.no>

Til: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Kopi: Jasmina.Pobric@usbl.no <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Hei,

Kan ikke se at styret svarer på noen av spørsmålene våre. Viser til vedtak på EGF den 18.10.16, hvor det ble vedtatt gransking med mer enn 20 % av stemmene.

I realiteten står styret overfor to valg:

1. Dere kan relativt raskt og enkelt redegjøre for hva de ekstraordinære innbetalingene er blitt brukt til, enten skriftlig eller muntlig i et møte med oss (særlig viktig er det å få vite om styret har ytet lån til enkelte aksjonærer ved å betale for utgifter knyttet til balkonger som skal dekkes av de enkelte aksjonærer.
2. Eller vi kan sette i gang med en lang og dyr granskingsprosess som ikke gagnar noen. Resultatet er i begge tilfeller at vi får svar på spørsmålene våre, men alternativ 1 er klart å foretrekke.

All den tid det snakkes mye om aksjonærdemokrati, åpenhet og informasjon til aksjonærene, så er det jo veldig rart at styret ikke kan svare på enkle spørsmål om selskapets økonomi. F.eks er det jo åpenbart slik at ny gjeld er bedre enn gammel gjeld, som vel er bakgrunnen for at vedtaket om ekstraordinære innbetalinger inneholder bestemmelse om at dette skulle gå til nedbetaling av eksisterende gjeld, og at vedlikehold skulle finansieres av et nytt lån. Hvorfor kan ikke styret redegjøre for de vurderingene de har gjort når de velger å avvike fra et så klart vedtak? For øvrig viser vi til vårt brev til styret datert 15.8.2016 hvor vi ber om svar på en rekkes spørsmål.

Ettersom vi fortsatt betaler ekstraordinære husleietillegg, er det viktig for oss å få vite hva midlene det går til.

Derfor ønsker vi ikke å vente over er halvt år på å få svar, mens styret i mellomtiden fortsetter å bruke pengene i strid med vedtaket, men uten å redegjøre nærmere for hva det går til. Som aksjonær, som betaler inn disse pengene med stor grad av frivillighet, så er det avgjørende å få vite at de ikke ødsles bort i strid med vedtaket, og at vi i enden av dette sitter igjen med like høy, eller høyere, gjeld enn før.

Ser frem til rask tilbakemelding, senest fredag kl 1700, slik at vi slipper å bli tvunget inn i et granskingsssituasjon bare fordi styret ikke tar seg tid til å svare på spørsmål.

Med vennlig hilsen

Thomas Bang
Sign.

Jack Barr
Sign.

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Dato: mandag 7. november 2016 18.42

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, "Thomas.Bang@hydro.com" <Thomas.Bang@hydro.com>

10.11.16 5

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Dato: tirsdag 8. november 2016 20.52.17 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Jack Barr <jac-b@online.no>

Til: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Kopi: Jasmina.Pobric@usbl.no <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Hei,

Kan ikke se at styret svarer på noen av spørsmålene våre. Viser til vedtak på EGF den 18.10.16, hvor det ble vedtatt gransking med mer enn 20 % av stemmene.

I realiteten står styret overfor to valg:

1. Dere kan relativt raskt og enkelt redegjøre for hva de ekstraordinære innbetalingene er blitt brukt til, enten skriftlig eller muntlig i et møte med oss (særlig viktig er det å få vite om styret har ytet lån til enkelte aksjonærer ved å betale for utgifter knyttet til balkonger som skal dekkes av de enkelte aksjonærer.
2. Eller vi kan sette i gang med en lang og dyr granskingsprosess som ikke gagnar noen. Resultatet er i begge tilfeller at vi får svar på spørsmålene våre, men alternativ 1 er klart å foretrekke.

All den tid det snakkes mye om aksjonærdemokrati, åpenhet og informasjon til aksjonærene, så er det jo veldig rart at styret ikke kan svare på enkle spørsmål om selskapets økonomi. F.eks er det jo åpenbart slik at ny gjeld er bedre enn gammel gjeld, som vel er bakgrunnen for at vedtaket om ekstraordinære innbetalinger inneholder bestemmelse om at dette skulle gå til nedbetaling av eksisterende gjeld, og at vedlikehold skulle finansieres av et nytt lån. Hvorfor kan ikke styret redegjøre for de vurderingene de har gjort når de velger å avvike fra et så klart vedtak? For øvrig viser vi til vårt brev til styret datert 15.8.2016 hvor vi ber om svar på en rekkes spørsmål.

Etttersom vi fortsatt betaler ekstraordinære husleietillegg, er det viktig for oss å få vite hva midlene det går til.

Derfor ønsker vi ikke å vente over et halvt år på å få svar, mens styret i mellomtiden fortsetter å bruke pengene i strid med vedtaket, men uten å redegjøre nærmere for hva det går til. Som aksjonær, som betaler inn disse pengene med stor grad av frivillighet, så er det avgjørende å få vite at de ikke ødsles bort i strid med vedtaket, og at vi i enden av dette sitter igjen med like høy, eller høyere, gjeld enn før.

Ser frem til rask tilbakemelding, senest fredag kl 1700, slik at vi slipper å bli tvunget inn i et granskingsssituasjon bare fordi styret ikke tar seg tid til å svare på spørsmål.

Med vennlig hilsen

Thomas Bang
Sign.

Jack Barr
Sign.

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Dato: mandag 7. november 2016 18.42

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, "Thomas.Bang@hydro.com" <Thomas.Bang@hydro.com>

Bilag 6

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Dato: torsdag 10. november 2016 10.41.00 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, Thomas.Bang@hydro.com <Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: Jasmina.Pobric@usbl.no <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Hei,

Dere inviteres til et møte med styret i USBL sine lokaler på Arbeidersamfunnets plass 1, onsdag 16. november klokken 16.00-18.00.

Hensikten med møtet er å presentere vedlikeholdsplanen med tilhørende finansieringsplan, samt vise hva de ekstraordinære innbetalingene går til og hvordan vi håndterer gjeldsgraden i selskapet.

Det er fint om dere kan bekrefte at tidspunktet passer.

Med ønske om en konstruktiv dialog.

Mvh.

Benedicte Frydendal

tir. 8. nov. 2016 kl. 20.54 skrev Jack Barr <jac-b@online.no>:

Hei,

Kan ikke se at styret svarer på noen av spørsmålene våre. Viser til vedtak på EGF den 18.10.16, hvor det ble vedtatt gransking med mer enn 20 % av stemmene.

I realiteten står styret overfor to valg:

1. Dere kan relativt raskt og enkelt redegjøre for hva de ekstraordinære innbetalingene er blitt brukt til, enten skriftlig eller muntlig i et møte med oss (særlig viktig er det å få vite om styret har ytet lån til enkelte aksjonærer ved å betale for utgifter knyttet til balkonger som skal dekkes av de enkelte aksjonærer.

2. Eller vi kan sette i gang med en lang og dyr granskingsprosess som ikke gagnar noen. Resultatet er i begge tilfeller at vi får svar på spørsmålene våre, men alternativ 1 er klart å foretrekke.

All den tid det snakkes mye om aksjonærdemokrati, åpenhet og informasjon til aksjonærene, så er det jo veldig rart at styret ikke kan svare på enkle spørsmål om selskapets økonomi. F.eks er det jo åpenbart slik at ny gjeld er bedre enn gammel gjeld, som vel er bakgrunnen for at vedtaket om ekstraordinære innbetalinger inneholder bestemmelse om at dette skulle gå til nedbetaling av eksisterende gjeld, og at vedlikehold skulle finansieres av et nytt lån. Hvorfor kan ikke styret redegjøre for de vurderingene de har gjort når de velger å avvike fra et så klart vedtak? For øvrig viser vi til vårt brev til styret datert 15.8.2016 hvor vi ber om svar på en rekkes spørsmål.

Ettersom vi fortsatt betaler ekstraordinære husleietillegg, er det viktig for oss å få vite hva midlene det går til.

Derfor ønsker vi **ikke** å vente over er halvt år på å få svar, mens styret i mellomtiden fortsetter å bruke pengene i strid med vedtaket, men uten å redegjøre nærmere for hva det går til. Som aksjonær, som betaler inn disse pengene med stor grad av frivillighet, så er det avgjørende å få vite at de ikke ødsles bort i strid med vedtaket, og at vi i enden av dette sitter igjen med like høy, eller høyere, gjeld enn før.

Ser frem til rask tilbakemelding, senest fredag kl 1700, slik at vi slipper å bli tvunget inn i et granskingsituasjon bare fordi styret ikke tar seg tid til å svare på spørsmål.

Med vennlig hilsen

Thomas Bang

Sign.

Jack Barr

Sign.

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Dato: mandag 7. november 2016 18.42

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, "Thomas.Bang@hydro.com" <Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: Jasmina Pobric <Jasmina.Pobric@ushl.no>

Emne: Fwd: Brev fra Barr og Bang

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Dato: torsdag 10. november 2016 11.40.35 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Jack Barr <jac-b@online.no>

Til: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>, Thomas.Bang@hydro.com
<Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: Jasmina.Pobric@usbl.no <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Hei,

Takker for svar på vår siste henvendelse, men beklager at den 16.11.2016 dessverre ikke passer.

Thomas Bang er på reise og jeg er opptatt fra klokken 0900 til kl 2000 denne dagen.

Vi foreslår møte mandag 14.november fra kl 1530 til kl 1800 som eneste mulighet for oss.

Ellers finnes det en luke søndag 13.11.2016.

Vi trenger ikke å kaste bort tid på finansieringsplan og vedlikeholdsplan, men forholde oss direkte til vårt brev til styret datert 15.8.2016.

Mvh.

Thomas Bang og Jack Barr

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Dato: torsdag 10. november 2016 10.41

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, "Thomas.Bang@hydro.com" <Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Hei,

Dere inviteres til et møte med styret i USBL sine lokaler på Arbeidersamfunnets plass 1, onsdag 16. november klokken 16.00-18.00.

Hensikten med møtet er å presentere vedlikeholdsplanen med tilhørende finansieringsplan, samt vise hva de ekstraordinære innbetalingene går til og hvordan vi håndterer gjeldsgraden i selskapet.

Det er fint om dere kan bekrefte at tidspunktet passer.

Med ønske om en konstruktiv dialog.

Mvh.

Benedicte Frydendal

tir. 8. nov. 2016 kl. 20.54 skrev Jack Barr <jac-b@online.no>:

Hei,

Kan ikke se at styret svarer på noen av spørsmålene våre. Viser til vedtak på EGF den 18.10.16, hvor det ble vedtatt gransking med mer enn 20 % av stemmene.

I realiteten står styret overfor to valg:

1. Dere kan relativt raskt og enkelt redegjøre for hva de ekstraordinære innbetalingene er blitt brukt til, enten skriftlig eller muntlig i et møte med oss (særlig viktig er det å få vite om styret har ytet lån til enkelte aksjonærer ved å betale for utgifter knyttet til balkonger som skal dekkes av de enkelte aksjonærer.
2. Eller vi kan sette i gang med en lang og dyr granskingsprosess som ikke gagnar noen. Resultatet er i begge tilfeller at vi får svar på spørsmålene våre, men alternativ 1 er klart å foretrekke.

All den tid det snakkes mye om aksjonærdemokrati, åpenhet og informasjon til aksjonærene, så er det jo veldig rart at styret ikke kan svare på enkle spørsmål om selskapets økonomi. F.eks er det jo åpenbart slik at ny gjeld er bedre enn gammel gjeld, som vel er bakgrunnen for at vedtaket om ekstraordinære innbetalinger inneholder bestemmelse om at dette skulle gå til nedbetaling av eksisterende gjeld, og at vedlikehold skulle finansieres av et nytt lån. Hvorfor kan ikke styret redegjøre for de vurderingene de har gjort når de velger å avvike fra et så klart vedtak? For øvrig viser vi til vårt brev til styret datert 15.8.2016 hvor vi ber om svar på en rekke spørsmål.

Ettersom vi fortsatt betaler ekstraordinære husleietillegg, er det viktig for oss å få vite hva midlene det går til.

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Dato: torsdag 10. november 2016 15.52.07 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Jack Barr <jac-b@online.no>

Til: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>, Thomas.Bang@hydro.com
<Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: Jasmina.Pobric@usbl.no <Jasmina.Pobric@usbl.no>, Randi Guri Arnesen
<randiguriarnesen@gmail.com>

Hei,

Mandag 21.11.2016 er ok for Thomas Bang og Jack Barr fra kl 1600.

Dette medfører i midlertid at krav om granskning leveres Oslo Tingrett senest 17.11.2016.

Dersom møtet ender med at vi oppnår enighet og at alle relevante dokumenter i saken fremlegges den 21.11.2016, så vil vi vurdere å trekke kravet om granskning overfor Oslo Tingrett.

Med vennlig hilsen

Thomas Bang og Jack Barr
Sign

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Dato: torsdag 10. november 2016 13.42

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, "Thomas.Bang@hydro.com" <Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Hei,

Mandag neste uke er dessverre ikke mulig for flere i styret eller USBL.

Kan dere vennligst svare på denne Doodelen, så forsøker vi å finne en dag uken etter som passer.

<http://doodle.com/poll/wmxpv6izapq3x74n>

Mvh.

Benedicte

tor. 10. nov. 2016 kl. 11.40 skrev Jack Barr <jac-b@online.no>:

Hei,

Takker for svar på vår siste henvendelse, men beklager at den 16.11.2016 dessverre ikke passer.

Thomas Bang er på reise og jeg er opptatt fra klokken 0900 til kl 2000 denne dagen.

Vi foreslår møte mandag 14.november fra kl 1530 til kl 1800 som eneste mulighet for oss.

Ellers finnes det en luke søndag 13.11.2016.

Vi trenger ikke å kaste bort tid på finansieringsplan og vedlikeholdsplan, men forholde oss direkte til vårt brev til styret datert 15.8.2016.

Mvh.

Thomas Bang og Jack Barr

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Dato: torsdag 10. november 2016 10.41

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, "Thomas.Bang@hydro.com" <Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Hei,

Emne: Re: Brev fra Barr og Bang av 1.11.2016

Dato: fredag 11. november 2016 14.22.25 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Solvang Park Admin <solvangpark@gmail.com>

Til: Jack Barr <jac-b@online.no>, Thomas.Bang@hydro.com <Thomas.Bang@hydro.com>

Kopi: Jasmina.Pobric@usbl.no <Jasmina.Pobric@usbl.no>

Hei, Jack og Thomas

Vi bekrefter at vi avholder et møte hos USBL mandag 21.11.2016 klokken 16.00 - 18.00. Møteinvitasjon er sendt til alle parter.

Dere er selvsagt i deres fulle rett til å sende et granskingskrav til Oslo byfogdembete dersom dette er noe dere ønsker.

Jeg vil imidlertid appellere til deres sunne fornuft i dette kravet. Det arbeidende styret og hvordan vi utfører vårt arbeid tåler dagens lys og en gransking. Vi utfører arbeidet vårt etterrettelig, alt er dokumentert og tilgjengelig. En gransking vil derfor kun medføre bortkastede utgifter for selskapet og ta fokuset bort fra det arbeidet vi utfører i tråd med felleskapets vedtak og for beboernes beste. En gransking vil riktignok legge store beslag på styrets og beboeres ressurser, men resultatet vil likevel være en konklusjon om at vi nå er på riktig kurs ut av uansvarlig økonomisk forvaltning, uheldige styringsformer og presedenser der mindretallet har oppnådd fordeler på fellesskapets bekostning.

Vi har i dag gode verktøy for å følge opp økonomien ved analyser, rapporter og en fungerende forretningsfører. En granskning av selskapets utgifter og hvem som har forårsaket disse vil i stedet avdekke at flere navn fra mindretallet kommer høyt opp på denne listen gjennom inkassoutgifter, tingrettssaker, ekstraordinære generalforsamlinger, saksbehandling av til dels aggressive og truende

brev, med videre. Tåler virkelig denne oversikten dagens lys?

Jeg forstår heller ikke dette vedvarende ønsket deres om å belemre selskapet, der dere selv er eiere, med unødvendige utgifter. Styret har og har hatt fokus på bedre og mer effektiv drift for å spare kostnader på vegne av alle beboere. Når det så kommer en uforutsett utgift på bakgrunn av noe dere har satt i gang, som for eksempel en helt unødvendig rettsak eller ekstraordinære generalforsamlinger, føles det som å øse en båt som noen andre, med vilje, fyller med vann. Jeg ber dere om å moderere dere i deres motstand mot styret og felleskapets vedtak.

Jeg ser frem til møtet mandag 21.11 og håper vi i felleskap kan ha en konstruktiv dialog om vårt bofellesskap og vår felles fremtid sammen.

Mvh.

Benedicte

tor. 10. nov. 2016 kl. 15.52 skrev Jack Barr <jac-b@online.no>:

Hei,

Mandag 21.11.2016 er ok for Thomas Bang og Jack Barr fra kl 1600.

Dette medfører i **midlertid at krav om granskning leveres Oslo Tingrett senest 17.11.2016.**

Dersom møtet ender med at vi oppnår enighet og at alle relevante dokumenter i saken fremlegges den 21.11.2016, så vil vi vurdere å trekke kravet om granskning overfor Oslo Tingrett.

SOLVANG PARK

BAKGÅRDSIDYLL PÅ MAJORSTUEN

NYHETSREV 10. OKTOBER 2016

Varm høst på balkongen

Styreleder var så heldig å få nyte en varm høstkveld på en balkong et sted i Jacob Aalls gate. Opplevelsen ga en bekreftelse på hvilken verdiøkning leilighetene i Solvang Park kan vente seg, både hva gjelder trivsel og økonomi.



Takk for en fin høstdugnad

Nyheter og status

September har vært en ganske spesiell måned, der 2 av styremedlemmene måtte møte i tingretten for å sikre fremdrift i balkongprosjektet.

- **Balkonger:** Vi avholder en ekstraordinær generalforsamling tirsdag 18. oktober klokken 18.00 i Majorstuen kirke for å belyse alle aspekter ved oppføring av balkong. Bygging av balkonger er utsatt til denne generalforsamlingen er avholdt. Det har påløpt kostnader for planlegging og søking av balkonger som i utgangspunktet skal dekkes av de som får balkong. Dersom generalforsamlingen velger å stoppe balkongutbygging vil denne kostnaden måtte dekkes av alle og vi får dessverre ingenting for kostnaden.
- **Fullmakter:** Styret har blitt kontaktet av flere som har gitt sin fullmakt til Jack Barr til å stemme på deres vegne på generalforsamling, og ønsker å trekke denne tilbake. Styret har ingen mulighet til å inndra fullmakter, men dersom du som aksjonær selv stiller på generalforsamling, er det du selv som vil stemme.
- **Høstdugnad:** Det snakkes om rekordoppmøte, det var i alle fall rekordstemning, der vi sto sammen om å kaste skrot, vaske vinduer, rense ugress fra brostein, sette inn møbler Tusen takk for innsatsen og en veldig hyggelig naboopplevelse.
- **Porter:** Portene er reparert etter at de ble ødelagt i sommer. Det er viktig at du tar ansvar for porten, det er tross alt din port. Ved leveranser og flytting, vennligst ikke ta av dørpumpen, men kontakt styret for å få utlevert nøkkel slik at du kan åpne porten i sin helhet. Dersom leverandører eller andre skal stå for lukking og åpning, er det viktig at du er der for å vise hvordan lukking og åpning korrekt skal foregå (ved fletting av toppen på porten).

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING **18. okt. klokken 18.00 i Majorstuen kirke**

En gruppe aksjonærer i selskapet begjærte 20. september stopp av bygging av balkonger i Solvang Park. Forberedelser til bygging ble stanset umiddelbart og partene møttes i tingretten der styret representerte seg selv ved Benedicte Frydendal og Petter Hessen. Resultatet ble at saksøkerne må selv dekke alle sine omkostninger, samt at tingrettsdommeren gikk langt i å konkludere med at styret handlet innenfor sitt opprinnelige mandat da vi igangsatte bygging av balkonger. Informasjon om kjennelsen i denne saken er tilgjengelig på våre nettsider, www.solvangpark.no.

For å sikre videre fremdrift i balkongsaken, inviterer styret alle aksjonærer til en ekstraordinær generalforsamling der vi informerer om og behandler balkongsaken.

I tillegg har Jack Barr, som representerer en tittel av aksjonærkapitalen, begjært at han ønsker å stille mistillitsforslag mot styret og velge nytt styre, og han ønsker en gransking av forvaltningen av selskapet.

Styret oppfordrer alle aksjonærer til å stille på den ekstraordinære generalforsamlingen, eventuelt gi fullmakt, slik at aksjonærflertallet blir hørt.

Kontakt oss på epost solvangpark@gmail.com, styrepost i Trudvangveien 9, eller melding på www.solvangpark.com, [facebook.com/solvangpark](https://www.facebook.com/solvangpark), twitter.com/solvangpark. Gi beskjed umiddelbart ved feil/ skade på gården/ gårdsrommet.

Benedicte Frydendal (styreleder) 905 60 959
Janice Fingal (organisering) 900 41 979
Bjørn Waage Skogtrø (ute/inne) 957 73 555

Petter Hessen (økonomi) 992 37 750
Janne Poikolainen (HMS/brann) 454 04 233

Bilag 8

Oslo Tingrett
Postboks 8023 Dep.
0030 Oslo

BEGJÆRING OM INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ansvarlig advokat
Egil Jarslett

Vårt referansenr.
31269-001

Dato
15. april 2016

Sak:

Rekvirenten

Jack Barr
leilighetsnr. 411
Trudvangveien 9,
0363 Oslo

Prosessfullmektig

Advokat Egil Jarslett
v/advokat Lars Killengreen
Advokatfirmaet CLP DA
Postboks 1974 Vika
0125 Oslo

Saksøkt

Solvang Park AS
v/styrets leder Benedicte Overgaard Frydendal
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 Oslo

Saken gjelder:

Begjæring om innkalling til ekstraordinær generalforsamling etter aksjeloven § 5-9 annet ledd

1 INNLEDNING

Rekvirenten, Jack Barr er aksjonær i aksjeselskapet Solvang Park AS (**Solvang Park**). Solvang Park et er boligaksjeselskap etter borettslagslovens tidligere ordning hvor det til aksjene i selskapet er knyttet bundne leierettigheter. Selskapets eiendom omfatter fire bygninger på *gbnr 46/18* i Kirkeveien 78 A-C, Trudvangveien 7-15, Harald Hårfagres gate (adresse Trudvangveien/Hammerstads gate) og Hammerstadgate 16-22 og består av totalt 88 leiligheter.

På vegne av og i henhold til fullmakt fra Aksjonærer som representerer mer enn 10% av aksjene i selskapet (**Aksjonærene**) fremmet Rekvirenten den 15 August 2016 et krav om at det måtte innkalles til ekstraordinær generalforsamling for å få endret styresammensetning og fremsette krav om granskning, jf. aksjeloven §5-6 andre ledd. Styret i Solvang Park har ikke respondert på denne forespørselen og Selskapets styreleder har heller ikke sørget for innkalling til ekstraordinær generalforsamling innenfor fristen etter aksjelovens §5-6 andre ledd.

2 KORT OM KRAVETS BAKGRUNN

2.1 Generelt om bakgrunnen for kravet

Som nevnt, fremsatte Rekvirenten krav om innkalling til ekstraordinær generalforsamling ved brev til styret den 15 august 2016 med det formål å behandle styresammensetningen i selskapet og beslutte granskning av selskapet.

Bilag 1: Brev til styret i Solvang Park, datert 15. august 2016 - krav om innkalling til ekstraordinærgeneralforsamling

Bakgrunnen for kravene om å behandle styresammensetning i selskapet og beslutte granskning av selskapet var styrets håndtering av rekke saker i boligaksjeselskapet den senere tid, herunder en rekke brudd på en Aksjonærenes aksjonærrettigheter. Det vises for øvrig til de punktene som er omtalt i Aksjonærenes brevet til styret datert 15 august 2016.

Krav om innkalling til ekstraordinærgeneralforsamling ble fremsatt og underskrevet at Rekvirenten i henhold til fullmakter avgitt av Aksjonærer som representere 10,72% av aksjene i Solvang Park. Kopier fullmaktene ble vedlagt brevet sendt til styret den 15 august 2016.

Bilag 2: Kopi av avgitte fullmakter

Aksjonærene har tidligere anmodet Solvang Park om å fremlegge selskapets aksjeeierbok, uten at styret har imøtekommet denne anmodningen.

Solvang Park har ikke respondert på Aksjonærenes krav om at det må innkalles til ekstraordinærgeneralforsamling.

Det foreligger heller ingen forhold den senere tid som indikerer at Selskapets styreleder har noen intensjon om å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling på bakgrunn av fremsatt krav om dette. Dette underbygges av aksjonærer i Solvang Park også senest i fjor måtte anmode tingretten om hjelp til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling i Solvang Park, jf. aksjeloven § 5-9 annet ledd.

Bilag 3: Krav fremsatt til Oslo tingrett den 25 Juli 2015 om innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Solvang Park AS

3 RETTSLIG GRUNNLAG

Aksjeloven § 5-9 annet ledd fastsetter at *"Dersom styret ikke innkaller til generalforsamling som skal avholdes etter loven [...] skal tingretten gjøre dette snarest når det kreves av et styremedlem [...] eller en aksjeeier. Utgiftene dekkes av selskapet."*

Etter aksjeloven § 5-6 (2) fremgår det at *"Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når [...] aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt."*

Aksjonærene representert ved Rekvirenten eier som nevnt innledningsvis 10,72% av aksjene i Selskapet og har fremsatt krav om å få behandlet flere bestemt angitte emner på ekstraordinær generalforsamling. Slike krav er fremsatt skriftlig gjennom Rekvirentens brev til styret i Solvang Park den 15 august 2016.

Hensyntatt én ukes innkallingsfrist, vil det nå, uavhengig av styrets manglende respons til fremsatt krav om innkalling, ikke være mulig å overholde fristen for å avholde ekstraordinær generalforsamling innen én måned etter krav er fremsatt, jf. fristen som fastlagt i aksjeloven § 5-6 annet ledd siste punktum. Det avgjørende etter denne bestemmelsen er altså om hvorvidt generalforsamling kan avholdes innen fristen, ikke om hvorvidt innkalling er sendt innen fristen. Det vises til kommentarutgaven (2. utgave) s. 350 pkt. 2.4 tredje avsnitt hvor det fremgår at *"siste punktum fastsetter en siste frist for når ekstraordinær generalforsamlingen som er krevd avholdt etter første punktum skal avholdes. Bestemmelsen har betydning for når innkallingen senest må være sendt"*. At Selskapets styreleder nå eventuelt opplyser at innkalling vil bli sendt kan på denne bakgrunn kan ikke tillegges betydning ved avgjørelsen av denne begjæringen.

Aksjonærene fester i alle tilfelle ingen lit til eventuelle lovnader som måtte komme fra styreleder om å selv besørge innkalling til ekstraordinær generalforsamling eller at styreleder faktisk vil sette de saker som kreves behandlet på dagsorden for en slik ekstraordinær generalforsamling.

Dersom det er fremmet krav om avholdelse av ekstraordinær generalforsamling som i henhold til aksjeloven § 5-6 (2), skal dette resultere i at tingretten innkaller til ekstraordinær generalforsamling, jf. § 5-9 (2). Aksjonærene representert ved Rekvirenten begjærer med dette at tingretten så snart som overhodet mulig innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Solvang Park til avholdelse senest innen 30. september 2016. I samsvar med tidligere fremsatte krav anmodes det om at følgende punkter settes på dagsorden for generalforsamlingen:

1. *Åpning av møtet og opptak av fortegnelse over møtende aksjeeiere*
2. *Valg av møteleder og én person til å medundertegne protokollen*
3. *Godkjennelse av innkalling og forslag til dagsorden*
4. *Styrevalg*
5. *Forslag om behandle krav granskning av nærmere bestemte forhold ved forvaltningen av selskapet*

Etter aksjeloven § 5-12 skal tingretten utpeke den som skal åpne møtet i de tilfeller der

generalforsamlingen er innkalt av tingretten.

Rekvirenten anser det som formålstjenlig at det utnevnes en advokat med kompetanse innenfor selskapsrett og borettslag som møteåpner.

4 PÅSTAND

1. Begjæring om innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Solvang Park AS tas til følge.
2. Rekvirenten tilkjennes sakskostnader i størrelsesorden kr. 5500 med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted.

Oslo, 15. september 2016
Advokatfirmaet CLP DA


Lars Killengreen
Advokatfullmektig

Jack Barr med flere
Trudvangveien 9
0363 Oslo
Til styret i Solvang Park AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 Oslo

Oslo 15.8.2016

Krav om innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Solvang Park AS (org. nr. 921 706 375)

Etter fullmakt og på vegne av aksjonærer som samlet representerer mer enn 10 % av aksjekapitalen, fremsettes med dette krav om at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal i slikt tilfelle foreta innkalling og påse at generalforsamlingen avholdes innen en måned etter at kravet er fremsatt, jf. asl. § 5-6 (2). Etter reglene kaller tingretten inn til generalforsamling ved manglende overholdelse av fristen. I slikt tilfelle dekkes kostnader av selskapet.

Slik beskrevet avslutningsvis foreslås derfor at innkalling foretas innen fristen, og at innkalling skjer i forenklet brev til aksjonærene med orientering om tid og sted og ellers henvisning til dette brev som vedlegg. Videre foreslås at innkalling gjennomføres med møte i bakgården uten kostnader til leie av lokaler og ekstern deltakelse.

På ekstraordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

- 1) Valg av nytt styre
- 2) Granskning av nærmere bestemte forhold ved forvaltningen av selskapet

1 Valg av nytt styre

Det følger av aksjeloven § 6-7 (2) at generalforsamlingen kan avsette styret og velge nytt. Ønske fra aksjonærene om å skifte ut styret bygger blant annet på følgende:

- Ekstraordinære innbetalinger har ikke ført til reduksjon i månedlig husleie. Se nedenfor.
- Store kommende utgifter til vedlikehold. Vi er bekymret for om nåværende styret vil vektlegge reduksjon i kostnader og tenke langsiktig, særlig med tanke på nivået på husleien.
- Liten åpenhet og imøtekommenhet om drift og veivalg.

Følgende punkter skal utdypes noe:

1.1 Ekstraordinært husleietillegg – urimelig og ulovlig husleieøkning

På ordinær generalforsamling den 26.5.2015 ble det vedtatt å øke husleien med et ekstraordinært tillegg på inntil kr. 1.000,- pr. aksje. I tillegg ble den ordinære husleien økt med ca. 2 %. Det ekstraordinære tillegget ble av styret endelig fastsatt til kr. 900,- pr. aksje pr. måned i en toårsperiode. For en tre-roms leilighet medførte dette at husleien gikk opp fra kr. 3.310,- til kr. 6.076,-.

1.4 Innkalling til ordinær generalforsamling den 10/5-2016 – siling av informasjon

En aksjonær fremmet forslag vedr setningsskader (jfr. innkalling punkt 6.4). Vedlagt forslaget var bilder av setningsskader. I innkallingen var bildene fjernet. I tillegg var aksjonæren ikke informert om dette. Vedkommende aksjonær maktet imidlertid på egen hånd å få distribuert bildene til aksjonærene. Å fjerne deler av et forslag fratrar derfor aksjonæren muligheten til å få fremmet sitt forslag. Dette er i strid med aksjeloven § 5-11.

1.5 Protokoll fra ordinær generalforsamling 10/5-2016

Aksjeloven § 5-16 hjemler hvordan protokollen skal utarbeides. I protokollen er ikke angitt hvor mange stemmer for og hvor mange stemmer i mot, eventuelt avholdende til det enkelte vedtak. Protokollen er derfor ikke i samsvar med aksjeloven. Det nevnes at det var fremmet forslag om vedtektsendring.

Vedlagt protokollen fulgte ikke fortegnelse over møtende aksjonærer eventuelt representert ved fullmektig, jfr. aksjeloven § 5-13. Fortegnelsen skulle fulgt protokollen.

1.6 Ordinær generalforsamling 10/5-2016 Innsynsrett – opplysningsplikt aksjeloven § 5-15

Det var fremmet forslag om å få fremlagt en rekke avtaler, jfr. protokollen punkt 6.3. Disse avtalene danner grunnlag for betydelige fellesutgifter som betales av den enkelte aksjonær. Det kan nevnes at når det gjelder avtalen mellom Solvang Park AS og Oslo Murmesterbedrift AS ble aksjonærene gjort til direkte motpart i avtalen for et mindre beløp. Likevel får ikke aksjonærene innsyn i avtalen. Styret har dermed ikke oppfylt sin opplysningsplikt, jfr. aksjeloven § 5-15. Avtalene burde ha blitt fremlagt eller tilgjengeliggjort.

1.7 Ordinær generalforsamling 10/5-2016 – bytte av revisor

I innkalling til generalforsamling ble det fremmet forslag om å bytte revisor. Formuleringen i dette forslaget er ikke i samsvar med aksjeloven § 7-3. Skulle forslaget vært gyldig fremsatt måtte forlaget lyde som følger: Valg av ny revisor.

1.8 Ordinær generalforsamling 10/5-2016, regnskapet for 2015 note 1 – inntektsføring av ekstraordinært husleietillegg kr. 1.514.700,- og skjema RF-1139

Vedtaket om ekstraordinært husleietillegg skulle iverksettes med virkning fra 1/7-2015, men det ble først iverksatt med virkning fra 1/10-2016. Inntektsført beløp kr. 1.514.700,- indikerer at det er inntektsført husleietillegg for 6 mnd. Uttalelse gitt av styremedlem på generalforsamling 10/5-2016 gir ikke et fullstendig tilfredsstillende svar. Beløpet bes splittet opp pr. aksje og pr. aksjonær pr. mnd.

Postene i skjema RF-1139 burde ha vært avstemt mot regnskapet.

- **Forslag til vedtak på ekstraordinær generalforsamling:**

«Generalforsamlingen foretar valg av nytt styre for gjenværende periode.»

2 Granskning av nærmere bestemte forhold ved forvaltningen av selskapet

Det vises til punkt 1.1 ovenfor om ekstraordinært husleietillegg. Som allerede nevnt var forventningen og forutsetningen for vedtak om ekstraordinær husleieøkning at økningen skulle gå til reduksjon av langsiktig fellesgjeld og dermed gjenspeiles i reduksjon av den enkeltes månedlige husleie. Beløpet har i stedet blitt benyttet til nye anskaffelser, uten nedbetaling av langsiktig gjeld og nedjustering av husleie. Vedtaket forstås dermed å være gjennomført feil og i brudd med sine forutsetninger.

Forholdet som vil bli bedt gransket gjelder blant annet hva inntektene fra det ekstraordinære husleietillegg har dekket og forholdene til vedtaket.

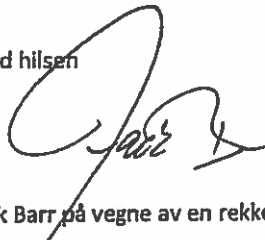
For å beslutte granskning kreves at minst en tidel av aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen stemmer i favør av granskning, jf. asl. § 5-25 (2). Med bakgrunn i de fullmakter som er gitt, er det kjent at tilstrekkelig stemmetall vil foreligge. Det foreslås derfor at innkalling skjer på smidigste måte og at møtet gjennomføres i forenklet form i bakgården uten kostnader til lokale og ekstern deltakelse.

- Forslag til vedtak på ekstraordinær generalforsamling:

«Det vedtas granskning av nærmere bestemte forhold ved forvaltningen av selskapet. Det vises i hovedsak til brev av 22.7.2016 hvor grunnlaget for kravet om granskning nærmere er beskrevet.»

Oversikt over aksjonærer som krever innkalling til ekstraordinær generalforsamling og som representerer mer enn 10 % av aksjekapitalen ligger vedlagt i oversendelsen til styret.

Med hilsen

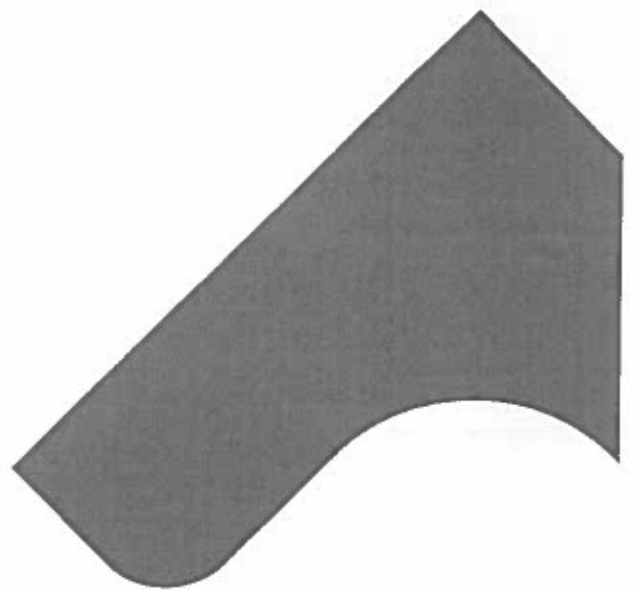


Jack Barr på vegne av en rekke aksjonærer etter fullmakt

Innkalling

til ekstraordinær generalforsamling

Solvang Park AS



Tidspunkt: Tirsdag 18. oktober 2016, kl. 18:00
Sted: Majorstuen Kirke, Kirkestuen, Kirkeveien 84, 0364 Oslo.

Solvang Park AS

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Solvang Park AS

Tidspunkt: Tirsdag 18.10.2016 kl. 18:00

Sted: Majorstuen Kirke, Kirkestuen, Kirkeveien 84, 0364 Oslo.

En gruppe aksjonærer i selskapet begjærte 20. september stopp av bygging av balkonger i Solvang Park. Forberedelser til bygging ble stanset umiddelbart, men styret ville ikke imøtekomme saksøkernes krav om at Solvang Park skulle dekke deres saksomkostninger, og saken endte i tingretten torsdag 29. september. Styret så ingen behov for å belaste selskapet med unødvendige advokatutgifter. Vi satte oss dermed selv inn i saken, møtte i tingretten, og vant. Saksøkerne må selv dekke alle sine omkostninger, samt at tingrettsdommeren gikk langt i å konkludere med at styret handlet innenfor sitt opprinnelige mandat da vi igangsatte bygging av balkonger. Informasjon om kjennelsen i denne saken er tilgjengelig på våre nettsider, www.solvangpark.no.

For å sikre videre fremdrift i balkongsaken, inviterer nå styret alle aksjonærer til en ekstraordinær generalforsamling der vi informerer om og behandler balkongsaken.

I tillegg har Jack Barr, som representerer en tidel av aksjonærkapitalen, begjært at han ønsker å stille mistillitsforslag mot styret og velge nytt styre, og han ønsker en gransking av forvaltning av selskapet.

Styrets hovedoppgave er å maksimere verdien for alle aksjonærer. Herunder, forsvarlig drift av selskapet, utføre nødvendig vedlikehold og foreta investeringer som gir varig verdi for aksjonærene. Utbygging av balkonger vil, etter styrets oppfatning, være et ledd i dette arbeidet der hver leilighet vil stige betydelig i verdi. Dette arbeidet ønsker styret å fortsette med og styret oppfordrer alle aksjonærer til å stille på den ekstraordinære generalforsamlingen, eventuelt gi fullmakt, slik at aksjonærflertallet blir hørt. Dersom du lurer på noe, ta kontakt med styret, enten på e-post eller på telefon.

Saksliste

Sak 1: Konstituering	3
Sak 2: Balkong	3
Sak 3: Mistillitsforslag mot styret og valg av nytt styre – sak innmeldt av Jack Barr	4
Sak 4: Gransking av nærmere bestemt forhold ved forvaltning av selskapet – sak innmeldt av Jack Barr	8

Sak 1: Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 aksjonær til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av sakliste

Sak 2: Balkong

På generalforsamling 26. mai 2015 ble styret gitt fullmakt til å sende inn byggesøknad for balkonger og iverksette bygging av balkonger i Solvang Park AS. Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket er pliktig til å finansiere egen balkong hvis søknaden godkjennes.

Balkonger vil være Solvang Park AS sin eiendom på linje med øvrig bygningsmasse og fasade, men kostnader knyttet til vedlikehold av balkong vil dekkes av den enkelte aksjonær. Styret i Solvang Park AS pålegges å foreslå passende endringer av vedtektene for fordeling av vedlikeholdskostnader knyttet til balkonger til den neste ordinære generalforsamlingen etter eventuelt vedtak.

Solvang Park har nå fått godkjent oppsettelse av balkong på byggene i Hammerstadsgaten 16 – 20 og i Kirkeveien 78abc. For mer informasjon om søknadsprosessen henvises det til Oslo kommunes hjemmesider hvor man kan lese saksgangen i byggesakene. Som aksjonærene har blitt informert om, fikk vi avslag på søknaden for byggene som søkte om balkong mot Trudvangveien og Harald Hårfagres gate, mens byggene som søkte om balkong inn mot bakgård fikk godkjent søknaden etter fjerning av 1.etasjebalkongene.

Styret og balkongkomiteen ser dette som et delmål i balkongprosessen i Solvang Park, og vil, i samarbeid med beboerne, fortsette utredning av byggene og 1. etasje som fikk avslag. I dialog med Oslo Kommune kommer det frem at de vil godkjenne balkonger mot bakgård på alle bygg om det er ønskelig. Veien videre vil innebære en gjennomgang av hva beboerne ønsker før vi eventuelt sender inn ny søknad. Alternativene kan være, men er ikke begrenset til, franske balkonger mot gate, rivning av brannbalkong og oppføring av balkonger, balkongdører og skillevegger på allerede eksisterende brannbalkonger.

Etter endelig vedtak fra Oslo Kommune iverksatte styret bygging av balkonger i samarbeid med leverandøren Balkongteam. For å være sikre på at vi opererte innenfor vedtaket kontaktet vi advokat som ga styret trygghet i at vedtaket også gjaldt bygging av balkonger. 20. september i år mottok styret begjæring om midlertidig forføyning av balkongutbyggingen fra en gruppe aksjonærer som mener vi ikke hadde lov til å igangsette. For å unngå ytterlige forsinkelser og kostnader ved en rettsprosess, velger styret å avholde ekstraordinær generalforsamling for at vi kan ta en endelig avgjørelse på balkongbygging basert på vedtakene fra Oslo Kommune.

Styret ønsker å iverksette bygging der balkong er godkjent, samt finne løsninger for å igangsette søknadsprosess og bygging for de bygningene som ikke har fått godkjent balkong, samt 1. etasje. Dersom vedtaket stemmes ned stoppes de godkjente byggesøknadene og all videre søknadsprosess opphører. Påløpte kostnader knyttet til byggesøknaden vil da belastes selskapet som helhet, og ikke aksjonærene som har bundet seg til balkonger.

Balkongutbygging vurderes som en meget god investering for den enkeltes leilighet og for bygården sett under ett. Kostnaden ved oppføring er om lag 120.000 kroner, mens verdistigningen antas å være 2-4 ganger så høy.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette bygging av godkjente balkongsøknader i Solvang Park AS og balkongkomiteen fortsetter utredning av balkonger og tilsvarende løsninger for aksjonærene som enda ikke har fått mulighet til å få balkong.

Sak 3: Mistillitsforslag mot styret og valg av nytt styre – sak innmeldt av Jack Barr**1 Valg av nytt styre**

Det følger av aksjeloven § 6-7 (2) at generalforsamlingen kan avsette styret og velge nytt. Ønske fra aksjonærene om å skifte ut styret bygger blant annet på følgende:

- Ekstraordinære innbetalinger har ikke ført til reduksjon i månedlig husleie. Se nedenfor.
- Store kommende utgifter til vedlikehold. Vi er bekymret for om nåværende styret vil vektlegge reduksjon i kostnader og tenke langsiktig, særlig med tanke på nivået på husleien.
- Liten åpenhet og imøtekommenhet om drift og veivalg.

Styrets kommentar til valg av nytt styre:

Om dagens styre blir kastet, ville det være naturlig å umiddelbart oppløse generalforsamlingen uten å behandle de resterende punktene slik at nytt styre får anledning til å konstituere seg, hvorpå de kan kalle inn til ny generalforsamling innen rimelig tid.

Styret vil presisere at vi ikke stiller våre plasser til disposisjon, men vil naturligvis forholde oss generalforsamlingens ønske og trekke oss dersom flertallet av aksjonærene ikke har tillit til styret.

Saksøker trekker frem flere punkter i sin begrunnelse, hvor flere av disse tidligere er behandlet på ordinær- og ekstraordinær generalforsamling.

1.1 Ekstraordinært husleietillegg – urimelig og ulovlig husleieøkning

På ordinær generalforsamling den 26.5.2015 ble det vedtatt å øke husleien med et ekstraordinært tillegg på inntil kr. 1.000,- pr. aksje. I tillegg ble den ordinære husleien økt med ca. 2 %. Det ekstraordinære tillegget ble av styret endelig fastsatt til kr. 900,- pr. aksje pr. måned i en toårsperiode. For en tre-roms leilighet medførte dette at husleien gikk opp fra kr. 3.310,- til kr. 6.076,-.

Dette representerer en husleieøkning på 83,5 % for en tre-roms leilighet. Lov om burettslag av 6.6.2003 § 5-19 (3) hjemler etter praksis en husleieøkning på i størrelsesorden 5 til 10 %.

For det første var forutsetningen for vedtak om ekstraordinær husleieøkning at økningen skulle gå til reduksjon av langsiktig fellesgjeld og dermed gjenspeiles i reduksjon av den enkeltes månedlige husleie. Beløpet har i stedet blitt benyttet til nye anskaffelser, uten nedbetaling av langsiktig gjeld og nedjustering av husleie. Vedtaket forstås dermed å være gjennomført feil og i brudd med sine forutsetninger.

For det andre ble det på generalforsamlingen den 26.5.2015 ikke opplyst at en reell økning på 83,5 % av husleie går utover grensen for den økning som etter praksis kun kan ilegges på ca. 5 til 10 %. Vedtaket krever dermed tilslutning av *enhver* aksjeeier i selskapet: Dette nettopp fordi forpliktelsene for den enkelte økes langt utover grunnlaget for husleie slik nevnt.

Det skal for øvrig legges til at vedtaket var utformet slik at det ble stemt over to saker samtidig, herunder husleieøkning og låneopptak. Alminnelige stemmerettsprinsipper tilsier at det skulle vært to forslag man skulle stemt over. Videre ble det stemt for «halve aksjer», hvilket er i strid med asl. § 4-3. Utover dette nevnes også at vedtaket for øvrig først ble iverksatt med virkning fra 1.10 og ikke med virkning fra 1.7.2015, slik det var vedtatt.

Flere har hatt problemer med å betale, og enkelte vurderer om de har råd til å bli boende. Andre har møtt ubehageligheter. Noen har blitt truet med rettslig inkasso. Den kraftige husleieøkningen er kort sagt usosial.

Styrets kommentar:

De ekstraordinære innbetalingene ble vedtatt på den ordinære generalforsamlingen 26. mai 2015. Hensikten var å kunne finansiere vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på samme generalforsamling der prioriterte prosjekter er brannsikring, tørre kjellere og utbedring avløp, fasade og trappehus. De ekstraordinære innbetalingene skal finansiere dette arbeidet. Innbetalingene er begrenset i både tid og størrelse, og ble foreslått for å unngå en varig økning i husleie og økning av fellesgjeld. Hensikten med de ekstraordinære innbetalingene har derfor aldri vært å redusere husleien, og dette har styret heller aldri kommunisert.

1.2 Forfordeling av informasjon til aksjonærene

Solvang Park AS opererer en hjemmeside/blogg på internett. Her utlegges informasjon til aksjonærene som går utover den informasjon som distribueres i papirutgave, dvs. i månedlige brev. Ikke alle aksjonærer har internett, så det oppstår en forfordeling av informasjon overfor aksjonærene.

Styrets kommentar:

Styret forsøker så langt vi kan å informere om alle saker vi arbeider med og annen informasjon som er relevant for aksjonærene. Nettsiden vår, solvangpark.no er vår hovedkommunikasjonskanal, i tillegg til Facebook, månedlige nyhetsbrev og generalforsamlinger. Vi får ukentlig henvendelser på e-posten til selskapet, solvangpark@gmail.com og per telefon til hver av styremedlemmene. Styret besvarer alle seriøse henvendelser.

1.3 Balkongsaken – nabovarsel

På generalforsamling den 26/5-2015 ble det besluttet å søke om å få bygge balkonger. Solvang Park består av fire blokker. Søknad ble sendt 18/3-2016. Nabovarsel ble sendt til eksterne naboer i omkringliggende eiendommer. Aksjonærene i Solvang Park ble ikke orientert nærmere om søknaden og innholdet i denne slik at disse kunne komme med synspunkter eller klage på søknaden innen lovens frister.

Det er lite omtenkstomt å ikke gi aksjonærene samme mulighet til å uttale seg som eiere av naboeiendommer innen de lovbestemte frister. I Solvang Park AS er det som nevnt foran fire blokker. Det er åpenbart at beboere i en blokk i Solvang Park AS som er nabo til de andre blokkene i samme selskap, kan ha berettiget fordel av og behov for å gi uttrykk for sitt syn slik en naboeiendom har gjort. Det var dermed av betydning for aksjonærene å få gitt samme varsel om planene som beboere av naboeiendommene. Det skjedde altså ikke. Fremgangsmåten kan ikke aksepteres og anses for å være et brudd på plan og bygningsloven.

Styrets kommentar:

Flertallet i Solvang Park ønsker balkong. Styret ønsker å iverksette bygging av godkjente balkongsøknader i Solvang Park AS og balkongkomiteen fortsetter utredning av balkonger og tilsvarende løsninger for aksjonærene som ennå ikke har fått mulighet til å få balkong.

1.4 Innkalling til ordinær generalforsamling den 10/5-2016 – siling av informasjon

En aksjonær fremmet forslag vedr setningsskader (jfr. innkalling punkt 6.4). Vedlagt forslaget var bilder av setningsskader. I innkallingen var bildene fjernet. I tillegg var aksjonæren ikke informert om dette. Vedkommende aksjonær maktet imidlertid på egen hånd å få distribuert bildene til aksjonærene. Å fjerne deler av et forslag fratrar derfor aksjonæren muligheten til å få fremmet sitt forslag. Dette er i strid med aksjeloven § 5-11.

Styrets kommentar:

Det er riktig som saksøker påpeker at i innkallelsen til generalforsamlingen 26. mai 2015 ble vedlagte bilder ikke trykket i innkallelsen. Styret vurderte det til at teksten forklarte sakene tilstrekkelig.

1.5 Protokoll fra ordinær generalforsamling 10/5-2016

Aksjeloven § 5-16 hjemler hvordan protokollen skal utarbeides. I protokollen er ikke angitt hvor mange stemmer for og hvor mange stemmer i mot, eventuelt avholdende til det enkelte vedtak. Protokollen er derfor ikke i samsvar med aksjeloven. Det nevnes at det var fremmet forslag om vedtektsendring.

Vedlagt protokollen fulgte ikke fortegnelse over møtende aksjonærer eventuelt representert ved fullmektig, jfr. aksjeloven § 5-13. Fortegnelsen skulle fulgt protokollen.

Styrets kommentar:

Ved konstituering av generalforsamlingen 26. mai 2015 ble det orientert rundt stemmegivingen og hvordan denne kom til å bli gjennomført. Med tanke på den svært lange sakslisten, ble det besluttet at man kun skulle notere antall stemmer for/mot i de tilfellene hvor det var lik fordeling. Dette utløste ingen protester fra de oppmøtte.

1.6 Ordinær generalforsamling 10/5-2016 Innsynsrett – opplysningsplikt aksjeloven § 5-15

Det var fremmet forslag om å få fremlagt en rekke avtaler, jfr. protokollen punkt 6.3. Disse avtalene danner grunnlag for betydelige fellesutgifter som betales av den enkelte aksjonær. Det kan nevnes at når det gjelder avtalen mellom Solvang Park AS og Oslo Murmesterbedrift AS ble aksjonærene gjort til direkte motpart i avtalen for et mindre beløp. Likevel får ikke aksjonærene innsyn i avtalen. Styret har dermed ikke oppfylt sin opplysningsplikt, jfr. aksjeloven § 5-15. Avtalene burde ha blitt fremlagt eller tilgjengeliggjort.

Styrets kommentar:

Styret praktiserer en åpen dialog med aksjonærene, og besvarer alle seriøse henvendelser. Styret ønsker å gjenta at det ikke er en etablert praksis for å dele ut avtaler som er inngått med ulike leverandører i Solvang Park. Det kan i enkelte tilfeller være problematisk å offentliggjøre avtaler, siden det eksempelvis kan inneholde detaljer rundt kommersielle betingelser. Styret forholder seg derfor til det avviste vedtaket fra generalforsamlingen 10. mai 2016 hvor aksjonær Bang fremmet forslag om innsyn i flere saker. Styret kan for øvrig heller ikke se å ha mottatt noen invitasjon til dialog fra aksjonær Bang i etterkant av den nevnte generalforsamlingen, og styret ønsker i denne forbindelse å minne alle aksjonærer på at det er enklere å henvende seg til styret før man går til skrittet og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling.

1.7 Ordinær generalforsamling 10/5-2016 – bytte av revisor

I innkalling til generalforsamling ble det fremmet forslag om å bytte revisor. Formuleringen i dette forslaget er ikke i samsvar med aksjeloven § 7-3. Skulle forslaget vært gyldig fremsatt måtte forslaget lyde som følger: Valg av ny revisor.

Styrets kommentar:

Da vi inngikk avtale med ny forretningsfører var et av kriteriene at vi byttet revisor. Teksten fra generalforsamlingen om å bytte/velge ny revisor er godkjent av vår forretningsfører.

1.8 Ordinær generalforsamling 10/5-2016, regnskapet for 2015 note 1 – inntektsføring av ekstraordinært husleietillegg kr. 1.514.700,- og skjema RF-1139

Vedtaket om ekstraordinært husleietillegg skulle iverksettes med virkning fra 1/7-2015, men det ble først iverksatt med virkning fra 1/10-2016. Inntektsført beløp kr. 1.514.700,- indikerer at det er inntektsført husleietillegg for 6 mnd. Uttalelse gitt av styremedlem på generalforsamling 10/5-2016 gir ikke et fullstendig tilfredsstillende svar. Beløpet bes splittet opp pr. aksje og pr. aksjonær pr. mnd.

Postene i skjema RF-1139 burde ha vært avstemt mot regnskapet.

Styrets kommentar:

Både forretningsfører og revisor har godkjent hvordan inntektene til selskapet føres, og det oppleves som meget oversiktlig for styret.

- **Forslag til vedtak på ekstraordinær generalforsamling:**

«Generalforsamlingen foretar valg av nytt styre for gjenværende periode.»

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes ikke. Det sittende styret har fortsatt generalforsamlingens tillit.

Sak 4: Gransking av nærmere bestemt forhold ved forvaltning av selskapet – sak innmeldt av Jack Barr

2 Gransking av nærmere bestemte forhold ved forvaltningen av selskapet

Det vises til punkt 1.1 ovenfor om ekstraordinært husleietillegg. Som allerede nevnt var forventningen og forutsetningen for vedtak om ekstraordinær husleieøkning at økningen skulle gå til reduksjon av langsiktig fellesgjeld og dermed gjenspeiles i reduksjon av den enkelte månedlige husleie. Beløpet har i stedet blitt benyttet til nye anskaffelser, uten nedbetaling av langsiktig gjeld og nedjustering av husleie. Vedtaket forstås dermed å være gjennomført feil og i brudd med sine forutsetninger.

Forholdet som vil bli bedt gransket gjelder blant annet hva inntektene fra det ekstraordinære husleietillegg har dekket og forholdene til vedtaket.

For å beslutte gransking kreves at minst en tidel av aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen stemmer i favør av gransking, jf. asl. § 5-25 (2). Med bakgrunn i de fullmakter som er gitt, er det kjent at tilstrekkelig stemmetall vil foreligge. Det foreslås derfor at innkalling skjer på smidigste måte og at møtet gjennomføres i forenklet form i bakgården uten kostnader til lokale og ekstern deltakelse.

- **Forslag til vedtak på ekstraordinær generalforsamling:**

«Det vedtas gransking av nærmere bestemte forhold ved forvaltningen av selskapet. Det vises i hovedsak til brev av 22.7.2016 hvor grunnlaget for kravet om gransking nærmere er beskrevet.»

Styrets kommentar:

Styret minner om vedtaket som ble gjort på generalforsamlingen 26. mai 2015:

«Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.»

Som det kommer frem fra teksten over var det ikke formulert i vedtaket som ble fattet at husleiene skulle senkes umiddelbart som følge av innbetalingene. Styret har heller ikke kommunisert dette på noe tidspunkt. Styret har derimot kommunisert tydelig til aksjonærene at Solvang Park nå står foran en periode med intensivt vedlikehold som følge av et etterslep som har bygd seg opp over mange år. De omtalte innbetalingene er en viktig ledd i en finansieringsplan, hvor man i første omgang øker egenkapitalen slik at man kan gjennomføre planlagte vedlikeholdsoppgaver uten å låne ytterligere.

Styret minner om at et eventuelt krav om gransking skal besluttes av tingretten, og det er da tingretten som oppnevner granskere. Dette er en omfattende prosess som vil legge beslag på styrets ressurser, og vil få økonomiske konsekvenser for Solvang Park.

Med bakgrunn i vedtaket over mener styret at selve premissene for gransking ikke er tilstede, da saksøker ønsker å granske påståtte mislige forhold som ikke har oppstått.

Aksjeloven §5-25 andre ledd sier at dersom en tidel av aksjekapitalen ønsker gransking kan enhver aksjeeier innen en måned etter generalforsamlingen kreve at tingretten ved kjennelse beslutter gransking. Styret påpeker dette for at alle aksjonærene skal være innforstått med de konsekvensene dette forslaget får om det blir vedtatt. Styret vil oppmuntre alle aksjonærer til å legge dette til grunn når de avgir sin stemme, enten det skjer ved at man er fysisk til stede eller stemmer via fullmakt.

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes ikke.

NAVNESEDDEL - ekstraordinær generalforsamling i Solvang Park AS, den 18.10.2016

Skriv eiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og levere den til styret / møteleder før møtet starter.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn eier: _____

Leilighet nr: _____

På det ekstraordinære møtet kan eier og ektefelle eller eventuell samboende møte, og avgi stemme for det antall aksjer man eier. Eventuell leietager har rett til å møte, men uten stemmerett.

Hvis dere/du ikke har anledning til å møte på ekstraordinær generalforsamling, kan en person møte for dere/deg og avgi stemme. Personen må være myndig og bosatt i Norge.

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Jeg, _____, er eier av

leilighet nr _____ i Solvang Park AS.

Jeg kan ikke møte på ekstraordinær generalforsamling 18.10.2016 og gir

med dette _____ fullmakt til å møte

for meg/ oss.

_____ (sted), den _____ (dato).

underskrift eier

Bilag 10

Innkalling til ordinær generalforsamling 2015

Solvang Park AS

tirs. 26. mai 2015 kl 18.00

Kirkestuen i Majorstuen kirke, Kirkeveien 84, 0364 Oslo



ûsbl
For deg og ditt hjem

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader, purringer og salgspålegg kan BBL Finans kontaktes på telefon 06987 eller e-post post@bblfinans.as.

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.

Styrets oppgaver

Styret skal lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret godkjenner nye eiere og behandler søknader om bruksoverføring, bygningsmessige endringer etc. Det kan inngås særskilt avtale om at Usbl utfører disse oppgavene.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er boligselskapets forretningsfører, og de viktigste oppgaver er:

- Sørger for en betryggende forvaltning av boligselskapets midler.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår boligselskapets styre med råd og tilrettelegging av generalforsamling.
- Bistår styret i boligselskapet i oppfølging av vedtak fra styremøter og generalforsamling.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for boligselskap og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via BBL Finans.

Mot særskilt honorar kan Usbl bistå med

- Tekniske tjenester knyttet til prosjekt- og byggeledelse eller annen bistand knyttet til alle tekniske fagområder (henunder system for vedlikeholdsplanlegging).
- Økonomiske tjenester som f.eks. langtidsbudsjett, låneopptak og refinansiering.
- Beregning og utbetaling av lønn til boligselskapets ansatte.
- Konsulenttjenester knyttet til f.eks. utredninger, saksfremstillinger og kontrakter.
- Administrative tjenester som f.eks. fakturering og bistand med leiekontrakter.
- Juridisk bistand og advokattjenester.
- Kurs for tilfittsvålgte i boligselskapene.
- HMS-program (Bevar HMS).

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS

**Tid og sted: Tirsdag 26. mai 2015 kl. 18.00 i Majorstuen kirke i Kirkestuen,
Kirkeveien 84, 0364 Oslo**

Saksliste

- 1. Konstituering**
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste

- 2. Godkjenning av årsoppgjøret 2014**
 - 2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret
 - 2.2 Godkjenning av årsregnskapet

- 3. Godtgjørelse til styret**

- 4. Andre saker**
 - 4.1 Vedlikeholdsplan
 - 4.2 Finansieringsplan
 - 4.3 Vaskerier
 - 4.4 Skorsteiner
 - 4.5 Søknad om balkongutbygging
 - 4.6 Forslag vedrørende fordeling av utgifter til balkongutredning
 - 4.7 Forslag vedrørende utgifter med vedlikehold av balkong
 - 4.8 Forslag vedrørende estetikk ved balkongutbygging
 - 4.9 Forslag vedrørende prioritet innad i saker av økonomisk betydning for aksjeselskapet
 - 4.10 Forretningsfører
 - 4.11 Balkongutbygging
 - 4.12 Vedlikeholdsoppgaver og anbud

- 5. Valg**

13.05.2015

Solvang Park AS

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 26.05.2015.

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret 2014

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2014 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2014 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2014, som viser et resultat etter finansposter på kr 809.440,- anbefales godkjent.

Sak 3: Godtgjørelse til styret

Styret foreslår godtgjørelse til styret for 2014 uten justering fra 2013 og i tråd med budsjett på kroner 80.000,-

Sak 4: Andre saker

4.1 Vedlikeholdsplan – sak fra styret

VEDLIKEHOLDSPLAN 2015-17

Styret har som tidligere kommunisert produsert en vedlikeholdsplan som sammenfatter funn fra følgende kilder:

- Aase Byggeadministrasjon AS har bistått med evaluering av bygningsmassen, vurdering av levetid og estimering av vedlikeholdskostnader.
- Brannstrategi AS har bistått med brannteknisk tilstandsanalyse etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Brannstrategi har også estimert kostnader for utbedringsbehov.
- Feie- og tilsynstjenester AS har bistått med videoinspeksjon og tilstandsanalyse av alle pipeløp etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Kostnadsestimater er innhentet av styret ved henvendelse til flere leverandører av pipeutbedringstjenester.
- Proline AS har bistått med vurdering av eksisterende avløpsanlegg og levert tilbud på en bestemt type løsning som innebærer rehabilitering av eksisterende rør.

Den siste kilden er en leverandør som har gitt et tilbud, og utgjør ikke en uavhengig ekstern gjennomgang. Underlagsdokumentene - de konkrete rapportene fra de tre første kildene - er gjort tilgjengelig ved henvendelse til styret slik det ble ytret ønske om på den forrige generalforsamlingen. To aksjonærer har meldt sin interesse og blitt tildelt tilgang på dokumentene.

Vedlikeholdsbehov

Gjennomgangen av vedlikeholdsbehov kan ses i fire hovedkategorier:

- *Indre fasader, gavivegger (2015-16) og trappehus (2015-16) - estimert til 5,0 millioner*
Oppussingen av bygningenes gavivegger og fasader inn mot gårdsrommet må prioriteres så snart en balkongavklaring er gjennomført. Deler av de innvendige fasadene og til dels også trappehusene behøver et betydelig løft.
- *Brannverntiltak (2015-17) - estimert til 2,5 millioner*
Oppfølging av Brann- og redningsetatens analysepålegg krever blant annet brannhemmende tiltak i kjeller, installering av felles røyk- og brannvarslingsanlegg og montering av dørpumper på alle leilighetenes inngangsdører.
- *Avløp (2017), drenering og utbedring av kjellere (2016-17) – estimert til 4,6 millioner*
Mye av avløpsrørmassen er original og/ eller i dårlig forfatning. Rørene er i stor grad originale fra 1920-tallet og utbedringer må gjøres i løpet av de neste par årene for å sikre oss mot plutselige, udelikate og kostbare lekkasjer. Styret foreslår en koordinering av dette arbeidet inn mot den øvrige vedlikeholdsplanen, blant annet bredere vurdering av behov for drenering og annet utbedringsarbeid i kjellere.
- *Utbedring av pipeløp (2016-17) – estimert til 1,9 millioner*
Basert på en videoinspeksjon utført av Feie- og tilsynstjenester ila Brann- og redningsetaten selskapet et fyringsforbud på flere pipeløp vinteren 2014/15. Styret påklaget deler av vedtaket som endte med kun å omfatte et pipeløp. Det er imidlertid på det rene at pipene krever et innvendig vedlikehold for økt sikkerhet, og selskapet må prioritere dette arbeidet også i nærmeste fremtid.

Videre tilkommer estimerte kr 2,2 millioner i diverse øvrig vedlikehold på bygningsmassen gjennom perioden estimert av Aase. Til sammen utgjør dette litt over 16 millioner i nytt vedlikehold. Styret foreslår også inntil videre å se bort fra en vurdering av tilstanden på takene som Aase anbefaler i 2022 da tilstanden er vurdert som god per i dag, og andre finansieringsmuligheter slik som for eksempel salg av loftarealer potensielt vil kunne dekke utbedringskostnadene når de oppstår.

Merk at alle levetids- og kostnadsestimater er foreløpige og vil måtte oppdateres i forbindelse med konkrete anbudskonkurranser blant flere renommerte leverandører i hvert enkelt tilfelle.

Vedtaksforslag

Generalforsamlingen vedtar foreslått vedlikeholdsplan for perioden 2015-2017.

4.2 Finansieringsplan – sak fra styret

FINANSIERINGSPLAN 2015-2025

Styret etterspurte i ekstraordinær generalforsamling 3. mars 2015 generalforsamlingens ønskede innretning på finansieringsalternativene for selskapets forestående vedlikeholdsbehov. Styret har søkt juridisk avklaring på alternativene som selskapet kan anvende og legger frem to konkrete finansieringsmuligheter for generalforsamlingen 26. mai.

Begge alternativene forutsetter at eksisterende lån (litt over 12 millioner per 1. juli 2016) og nye vedlikeholdsbehov refinansieres over 20 år fra 1. juli 2016. Lånekostnadene er basert på mottatt finansieringstilbud fra finansiell rådgiver Profinans AS. Ettersom vedlikeholdsarbeidet vil fordeles gjennom perioden 2016-2017 så vil kostnadene påløpe noe saktere enn forutsatt i finansieringsplanen. Merk også at beregningene er tentative, og at finregning i samråd med finansiell rådgiver kan resultere i justeringer. Vi minner også aksjonærene på at lånefinansieringen er basert på variabel rente og at denne kan gå opp så vel som ned.

Alternativ 1 innebærer en nedbetaling av tidligere lånefinansiert vedlikehold som styret anser som avskrevet (brannsikringstiltak i 2002 og rehabilitering av brannbalkongene i 2007) gjennom 24 månedlige ekstraordinære husleieinnbetalinger i størrelsesorden 3.000 kroner per måned for en 3-roms leilighet og 4.000 kroner per måned for en 4-roms leilighet. Dette kommer i tillegg til den ordinære husleien og utgjør til sammen over 6 millioner kroner på to år. Resterende gjeld og det nye vedlikeholdet finansieres ved opptak av ny gjeld på om lag 22 millioner kroner.

Styrets beregninger tilsier at ordinære husleieinnbetalinger med mindre årlige justeringer vil være tilstrekkelige for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån gjennom perioden.

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Vedtaksforslag

Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Alternativ 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr 28 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

4.3 Vaskerier– sak fra styret

Vaskeriene vil i de nærmeste årene kreve omfattende vedlikehold og oppgradering og det vil være betydelige kostnader til bla utskifting av maskinpark og modernisering av ventilasjon. I lys av selskapets stramme økonomi mener styret at det er ønskelig å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes bruksmønster og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering før ytterligere investeringer gjøres.

4.4 Skorsteiner– sak fra styret

Etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten (BRE) har vi hatt videoinspeksjon av alle skorsteiner i Solvang Park AS. Av 65 skorsteiner ser kun 39 ut til å være i bruk i dag, noen kun med ett ildsted tilkoblet. Vi har pålegg fra BRE om å utbedre alle skorsteiner som benyttes, og styret er i prosess med anbudsrunder for å hente inn tilbud om utbedring.

Forslag til vedtak

Alle skorsteiner som er i bruk vil bli rehabilitert og de som ikke er i bruk vil bli stengt. Kostnaden for å reparere skorsteinene skal dekkes av Solvang Park AS, mens kostnadene for tilkobling av egne ildsted(er) til de rehabiliterte skorsteinene skal dekkes av den enkelte aksjonær.

4.5 Søknad om balkongutbygging– sak fra balkongkomiteén

Selskapets ordinære generalforsamling 22. mai 2013 vedtok i sak 8.3 at: «Det nedsettes en arbeidsgruppe på minst 3 personer som arbeider videre med utredning av balkongsaken. Styret innkaller til et info-møte når det foreligger et forslag til løsning.»

Det forrige styret nedsatte en slik arbeidsgruppe før de gikk av, og dagens styre ba i januar 2014 det som var igjen av gruppen om å konstituere seg på nytt og gjennomføre generalforsamlingens vedtak. Balkongkomiteen har siden utredet mulighetene for balkongutbygging gjennom blant annet forhåndskonferanse med Plan- og bygningssetaten, møter med Byantikvaren, entreprenør og advokat. Konklusjonen de har nådd i fellesskap er at det finnes mulighet for balkongutbygging etter søknad for de som måtte ønske dette.

Oppriss av fasader med balkong vil legges frem på generalforsamlingen, men se for øvrig nettsidene www.solvangpark.com for mer informasjon om tilbud og prosess.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette og sende inn byggesøknad for balkonger i Solvang Park AS. Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket, er pliktig til å finansiere egen balkong hvis søknaden godkjennes. Hvis resultatet av søknadsprosessen avviker fra original søknad, bortfaller kravet om innbetaling for de aksjonærer som måtte få avslag på søknaden om balkong. Ved vesentlig endring fra original byggesøknad må generalforsamlingen igjen stemme over nytt forslag, og de aksjonærer som ønsker balkong må godkjenne endringer i pris.

Balkonger vil være Solvang Park AS sin eiendom på linje med øvrig bygningsmasse og fasade, men kostnader knyttet til vedlikehold må dekkes av den enkelte aksjonær.

Styret i Solvang Park AS pålegges å foreslå passende endringer av vedtektene for fordeling av vedlikeholdskostnader knyttet til balkonger, samt regulering av bruk til den neste ordinære generalforsamlingen etter eventuelt vedtak.

4.6 Forslag vedrørende fordeling av utgifter til balkongutredning – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Det synes lite rimelig blant flere av aksjonærene at utgifter til balkongutredning gjennom felleskostnader skal bæres også av aksjonærer som ikke er innstilt på balkongutbygging, eller endelig forplikter seg til slik oppsetting. En foreslår derfor et vedtak som innebærer at utredningskostnadene utover ordinær styrebehandling belastes aksjonærer som forplikter seg til balkong.

Forslag til vedtak:

Alle ekstraordinære kostnader utover ordinær styrebehandling i forbindelse med utredning av balkonger, herunder utgifter med advokat, arkitekt, balkongteam, søknadsgebyrer mv. belastes de aksjonærer som forplikter seg til balkong eller for øvrig deltar i søknad om balkongutbygging. Tilsvarende kostnader deretter skal også fordeles på de aksjonærer som setter opp balkong.

4.7 Forslag vedrørende utgifter med vedlikehold av balkong – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Ved oppsetting av balkong vil det nødvendigvis følge med utgifter til vedlikehold og oppfølging av disse, også selv om utredninger på nåværende tidspunkt omtaler balkongene som vedlikeholdsfrie. Over tid vil det kunne antas at også ekstraordinære utgifter kan vise seg å bli nødvendig, for eksempel i sammenheng med alderen på eksisterende bygningsmasse. Utgifter i denne forbindelse foreslås fordelt på de som setter opp balkong.

Forslag til vedtak:

Alle kostnader knyttet til oppfølging, vedlikehold og eventuell fjerning av balkonger skal bæres av de aksjonærer som setter opp balkong/aksjeleiligheter hvor balkong blir oppført. Utgiftene belastes gjennom egen fordelingsnøkkel over de nevnte aksjonærs månedlige innbetaling til felleskostnader eller gjennom annen ekstraordinær innbetalingsmåte. Slik økonomisk forpliktelse skal fastsettes i tilknytning til den enkelte leilighetsaksje med notoritet og publisitet over ordningen, og ikke kun gjennom avtaler med eksisterende aksjeeiere på utbyggingstidspunkt.

4.8 Forslag vedrørende estetikk ved balkongutbygging – sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

For å bidra til å ivareta et innbydende bakgårdsmiljø også etter en eventuell balkongutbygging foreslås at balkonger i denne sammenheng kun kan settes opp på en symmetrisk og på en estetisk god måte.

Forslag til vedtak:

Balkonger inn mot gården kan kun settes opp dersom balkongene settes opp symmetrisk og for øvrig på en god estetisk måte.

4.9 Forslag vedrørende prioritet innad i saker av økonomisk betydning for aksjeselskapet– sak fra Jack Barr

Bakgrunn for forslag:

Blant flere aksjonærer er det en bekymring for at selskapet ikke synes å ha en avklart konklusjon vedrørende slipte stubbloftsgulv/etasjeskillere og eventuelle nødvendige brannverntiltak i denne forbindelse, slik nevnt på tidligere generalforsamlinger.

Det synes å være i selskapets interesse å avklare dette og eventuelle økonomiske konsekvenser før en igangsetter tiltak med balkongutbygging og ellers andre tiltak av noe større omfang. Dette også selv om balkongutbygging eventuelt ikke finansieres gjennom låneopptak på selskapets hånd.

4.9.1 Forslag til vedtak:

Styret skal utrede eventuell problematikk vedrørende slipte gulv/stubbloftsgulv/etasjeskillere på en forsvarlig måte. Utredningen skal klargjøre hvorvidt dagens tilstand er i overenstemmelse med lovverk og brannforskrifter, hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige, samt forholdet til selskapets forsikring av bygningsmassen.

4.9.2 Forslag til vedtak forutsatt simpelt flertall i favør av forrige forslag:

Utredningen av slipte gulv/stubbloftsgulv/etasjeskillere skal gjennomføres og resultatet meddeles aksjonærene før eventuell oppføring av balkonger.

4.10 Forretningsfører - sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunnen for forslaget:

Både styremedlemmer og forretningsfører skiftes nå svært ofte i Solvang Park AS. Kontinuiteten blir lett borte og viktig historisk informasjon forsvinner.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret orientere om bakgrunnen for byttet av forretningsfører og hvorfor USBL ble valgt, fremfor et av de andre selskap som tidligere har vært benyttet, samt fremlegge de ulike tilbudene man innhentet i forbindelse med skiftet - dersom slike tilbud ble innhentet.

4.11 Balkongutbygging- sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunnen for forslaget:

Balkongutbygging har vært utredet gjentatte ganger og denne gjengangeren kommer opp igjen og igjen. Styret har tidligere orientert aksjonærene om at selskapet ikke ser seg i stand til å finansiere en utbygging av balkonger. På denne bakgrunn stiller jeg meg undrende til den senere tids utvikling, med først en skriftlig «spørreundersøkelse» til alle aksjonærer fra «Balkongkomiteen» og deretter utsendelse av tilsynelatende bindende, skriftlige avtalebrev til de enkelte aksjonærer gjennom ny forretningsfører USBL – endog med svarfrist FØR aksjeselskapets Generalforsamling som er selskapets høyeste besluttsende organ.

Hvilket mandat har egentlig styret i Solvang Park AS gitt til «Balkongkomiteen» og hvilke fullmakter har denne komiteen til å bruke av aksjeselskapets ressurser? Er det slik at det står «Balkongkomiteen» fritt å benytte selskapets ressurser til juridiske utredninger av et prosjekt som selskapets styre har besluttet at selskapet ikke evner å videreføre?

Kort sagt; hva er mandatet til «Balkongkomiteen» og når ble det gitt. Og gjelder et mandat også etter at styret har skrinlagt prosjektet for selskapets del?

Representerer «Balkongkomiteen» styret i Solvang Park AS?

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber om at styret forklarer hvilket forhold det har til «Balkongkomiteen» og dens bruk av selskapets ressurser. Styret bes redegjøre for hvem som skal stå som ansvarlig byggherre/søker når en eventuell byggesak fremmes. En privat «Balkongkomite» kan jo ikke søke om utbygging av et aksjeselskaps eiendom?

Styret bes redegjøre for hvordan fremtidige vedlikeholdskostnader skal fordeles etter en eventuell utbygging av balkonger.

Styret bes redegjøre for hvordan aksjonærer med leiligheter som får dårligere lysforhold ved en eventuell utbygging skal kompenseres.

4.12 Vedlikeholdsoppgaver og anbud- sak fra Pål William Schmidt

Bakgrunn for forslaget:

Styret i aksjeselskapet har tidligere tilkjennegjort at selskapet står foran betydelige vedlikeholdsoppgaver.

I den forbindelse er det viktig å sikre best mulig pris og kvalitet når større anskaffelser gjøres. Det er også viktig at ikke noen tilbydere velges kun på bakgrunn av familieforhold eller bekjentskap.

Forslag til vedtak:

Styret i Solvang Park AS skal sørge for at alt av arbeid og tjenester som har en kostnad på over kr. 100.000 pr. år skal settes ut på anbud og minst tre tilbud skal innhentes før tilbyder velges. Anbudspapirer skal utformes på en slik måte at en reell konkurranse sikres.

Sak 5: Valg

Valgkomitéens innstilling fremlegges på generalforsamlingen

- 5.1 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 5.2 Valg av 2 varamedlem til styret.
- 5.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité.

SOLVANG PARK AS

Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7
0363 Oslo

STYRETS BERETNING FOR 2014

Virksomhetsområdet til Solvang Park AS er utleie av boliger til selskapets egne aksjonærer. Selskapet er lokalisert med forretningskontor i Oslo.

STYRETS SAMMENSETNING I PERIODEN 02/01/2014 TIL 31/12/2014

Styreleder

Jarle Valgard Traavik	Kirkeveien 78A	2 aksjer
-----------------------	----------------	----------

Styremedlemmer

Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstads gate 20	3 aksjer
Stine Myhre Selås	Hammerstads gate 22	1,5 aksjer

Varamedlemmer

Petter Hessen	Hammerstads gate 20	1,5 aksjer
Jens Emil Rynning	Kirkeveien 78B	4 aksjer

Valgkomité

Finn Skogum	Kirkeveien 78 B	2 aksjer
Hege Marthe Cordt-Hansen	Hammerstads gate 22	3 aksjer
Nina Marie Fjose	Kirkeveien 78C	1,5 aksjer

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Det skal på kommende generalforsamling velges følgende personer:

- 2 nye styremedlemmer for en periode på 2 år (styret utvides til 5 medlemmer)
- 2 varamedlemmer for en periode på 1 år
- 3 medlemmer av valgkomiteen

Styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON I 2014

Forretningsførselen er i 2014 utført av Brækhus & Dege Eiendom AS v/ Anne-Grete Høivik med stedfortredere. Revisor for Solvang Park AS er for 2014 RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS v/ Cecilie Tronstad.

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Solvang Park AS består av 88 leiligheter, Gnr 46 Bnr 18, Oslo kommune.

Eiendommen var i 2014 forsikret i Gjensidige Forsikring, avtalennummer 81404362.

Forsikringen er en fullverdifsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Egenandelen for skader var i 2014 kr 6.000,-.



Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Aksjeeierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte aksjeeiers andel av Solvang Park AS gjeld, eiendeler og ligningsverdi.

SALG/ UMLEIE

Overdragelse /utleie av leilighet kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Selskapet tar et utflyttingsgebyr på kr 5.000,- for å dekke omkostninger og slitasje ved utflytting. Dette gjelder også ved bytte av leieboer, og aksjonærene plikter å opplyse styret om slike bytter. Mer informasjon finnes på vår hjemmeside www.solvangpark.com.

REGNSKAPET FOR 2014

Det er ikke gjennomført større vedlikeholdsarbeider i 2014. Det nye styret har prioritert kartleggingsarbeid, brannsikring og løpende drift i sitt første år. Selskapets overskuddslikviditet er plassert i høyrentekonto i påvente av en avklaring rundt langsiktig vedlikeholdsplan og finansieringsbehov.

Av uforutsette avvik mot budsjett viser styret til en akkumulert underrapportering av forbruk av fellesstrøm i perioden 2011-2013 som resulterte i et budsjettavvik på 36.000,- og en underbudsjettering på 33.000,- for trappevask som resultat av leverandørskifte og økt vaskefrekvens. Andre innsparinger på blant annet tekniske tjenester og generelt vedlikehold sørget imidlertid for at driftskostnadene i sum ble 153.000,- lavere enn budsjett.

Regnskapet for 2014 viser et driftsoverskudd på kr. 1.278.073,- som etter finansielle poster og betjening av lån omgjøres til et overskudd på 809.440,- som foreslås ført mot egenkapital.

Det har ikke intruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

LØNN/ FORVALTNING/ REVISJON

Forretningsførerhonoraret utgjør kroner 106.783,- og revisjonshonoraret utgjør kroner 7.410,-. Styret har ikke mottatt godtgjørelse utover det styrehonorar som fastsettes av generalforsamlingen.

FORTSATT DRIFT

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til selskapets evne til å kunne fortsette driften.

ARBEIDSMILJØ

Solvang Park AS har ikke hatt faste ansatte i 2014, og arbeidsmiljøet anses for å være ivaretatt. Styret jobber fortløpende med videreutvikling av HMS-planen for Solvang Park AS.

YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver selskapet ingen aktiviteter som påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligsekskap.

LIKESTILLING

Valgkomiteen/ styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og forhindre forskjellbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Det tas aktivt hensyn til kriteriet ved valg av kandidater til både styret og valgkomiteen.

OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 9 overdragelser av leiligheter.

MEDLEMSSKAP

Solvang Park AS er medlem av Huseiernes Landsforbund.

STYRETS ARBEID I 2014

Styret avholdt i 2014 totalt 17 styremøter, samt et betydelig antall arbeidsmøter, eksterne møter med leverandører og møter med aksjonærer og beboere.

Det ble avholdt vår- og høstdugnader for rydding av fellesarealer og vedlikehold av gårdsrommet. Spesielt vårdugnaden bød på imponerende innsats fra beboerne med hele 9,1 tonn bortkjørt skrot. På sommeren ble det arrangert en felles sommerfest med grilling i gårdsrommet, og nærmere jul ble det også arrangert julegløgg.

I sammenheng med skiftet av styre 2. januar 2014 ble det også gjennomført en rekke endringer i selskapets portefølje av tjenesteleverandører. Denne prosessen fortsetter i 2015.

For øvrig krevde disse hovedsakene størstedelen av styrets arbeidsinnsats i 2014:

- Etablering av leveranser fra Gårdpass, Fortuna og OBOS Eiendomsdrift
- Løpende oppfølging av leveranser fra vaktmester, gartner mfl.
- Dialog om leveranser fra forretningsfører
- Porttelefonoppfølging, inklusive service
- Vaskerioppfølging, inklusive service
- Utvikling av vedlikeholdsplan
- Oppfølging av diverse juridiske- og forsikringsspørsmål
- Reetablering av nøkkellager og nøkkeladministrasjon
- Avholdelse av generalforsamling, dugnader, sommer- og vinterfest
- Branntekniske gjennomganger og besøksrunder
- Etablering av nettsider og aksjonærkommunikasjon
- Produksjon/ presisering av rutiner og oversikter
- Etablering og utvikling av elektronisk arkiv
- Produksjon og distribusjon av nyhetsbrev
- Oppfølging av andre aksjonærhenvendelser

Det foretas også en løpende gjennomgang av kostnadsposter med tanke på effektivisering. Eksempelvis ble avtale med gammel nettsideleverandør og anti-graffitifirma avvirket.



Styret viser til nettsiden www.solvangpark.com for søkemuligheter og løpende oversikt over hva som skjer i selskapet. Selskapet har i tillegg toveiskommunikasjon på sosiale medier. Nettsidene hadde i etableringsåret 2014 rundt 10.000 sidevisninger på de rundt 165 sakene og sidene som ble publisert. Styret fortsetter med oppslag og papirutsendelser av nyhetsbrev (11 utgaver i 2014) og lignende, men forutsetter også at aksjonærene i økende grad holder seg orienterte om hva som skjer via nettsiden.

SELSKAPETS ØKONOMISKE SITUASJON 31/12/2014

Styret er fortsatt ikke tilfreds med selskapets økonomi. Selskapet har et betydelig fremtidig vedlikehold, samtidig som vi fortsatt har gjeld å betjene for gammelt vedlikehold. Styret ser imidlertid økt rom for å løse selskapets vedlikeholdsbehov gjennom lånefinansiering gitt det vedvarende lave rentenivået. Vi har fremskaffet en bedre oversikt over forestående vedlikeholdsbehov og potensielle finansieringskilder, og forventer et generalforsamlingsvedtak på veien videre i løpet av 2015.

Per 31. desember 2014 har Solvang Park AS en samlet gjeld på kr 13.861.198 med flytende rente på 3,31 % p.a. samtidig som vedlikeholdsplanen viser ytterligere 25 millioner kroner i vedlikehold frem mot 2024. 10 millioner av dette gjelder dog takarbeid mot slutten av perioden, som styret antar kan skyves inn i neste vedlikeholdsperiode. En nedbetaling av selskapets gjeld innen 2024 slik generalforsamlingen støttet i 2012 fremstår i dag i alle tilfelle lite praktisk da det ville innebære noe nær en dobling av fellesutgiftene.

Styret understreker at dagens gjeldsgrad er bærekraftig, men at nye vedlikeholdskostnader altså vil påløpe før gjelden er nedbetalt. En beregning viser at en mer realistisk nedbetalingstakt etter det forestående vedlikeholdet vil innebære en nedbetaling av selskapets gjeld rundt 2035.

I den kommende tiårsperioden må vi påregne vedlikehold av (reviderte tidspunkt jamfør vedlikeholdsanalysen utført av Aase Byggeadministrasjon AS mfl):

- Indre fasader og gavlvegger (2015-16)
- Brannverntiltak (2015-17)
- Avløp (2017)
- Trappehus (2015-16)
- Drenering og utbedring av kjellere (2016-17)
- Utbedring av pipeløp (2016-17)
- Tak (2022-2025)

Denne oversikten innbefatter ikke mindre forbedringer og vedlikehold som dekkes over driftsbudsjett, eller en eventuell balkongutbygging. Styret vil i samarbeid med forretningsfører til enhver tid gjennomføre nødvendige tiltak som sikrer selskapets verdier og en mest mulig forutsigbar økonomisk utvikling for selskapets aksjonærer.

For å styrke økonomien frem mot gjennomføringen av vedlikeholdet foreslår styret en økning i husleien på 4 % med virkning fra 1. juli 2015. Dette medfører en inntektsøkning for selskapet på rundt kr 150.000 de neste 12 månedene i forhold til 2014, og øke handlingsrommet tilsvarende.



PRIORITERTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER 2015-17

Styret har vurdert vedlikeholdsbehovene som fremgår av vedlikeholdsplanen, og konkluderer at de store prosjektene må prioriteres i perioden 2015-17. Dette innebærer et fokus på:

- Indre fasader og gavlvegger (2015-16) og trappehus (2015-16)

Oppussingen av bygningenes gavlvegger og fasader inn mot gårdsrommet må prioriteres så snart en balkongavklaring er gjennomført. Deler av de innvendige fasadene og til dels også trappehusene behøver et betydelig løft.

- Brannverntiltak (2015-17)

Oppfølging av Brann- og redningsetatens analysepålegg krever blant annet brannhemmende tiltak i kjeller, installering av felles røyk- og brannvarslingsanlegg og montering av dørpumper på alle leilighetenes inngangsdører.

- Avløp (2017) og drenering og utbedring av kjellere (2016-17)

Mye av avløpsrørmassen er original og/ eller i dårlig forfatning. Rørene er i stor grad originale fra 1920-tallet og utbedringer må gjøres i løpet av de neste par årene for å sikre oss mot plutselige, udelikate og kostbare lekkasjer. Styret foreslår en koordinering av dette arbeidet inn mot den øvrige vedlikeholdsplanen, blant annet bredere vurdering av behov for drenering og annet utbedringsarbeid i kjellere.

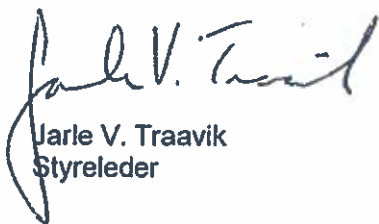
- Utbedring av pipeløp (2016-17)

Basert på en videoinspeksjon utført av Feie- og tilsynstjenester ila Brann- og redningsetaten selskapet et fyringsforbud på flere pipeløp vinteren 2014/15. Styret påklaget deler av vedtaket som endte med kun å omfatte et pipeløp. Det er imidlertid på det rene at pipene krever et innvendig vedlikehold for økt sikkerhet, og selskapet må prioritere dette arbeidet også i nærmeste fremtid.

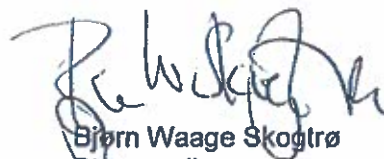
Utover disse hovedprosjektene påløper normalt vedlikehold og utgifter i henhold til budsjett.

Oslo, 29/04/2015

Styret i Solvang Park AS


Jarle V. Traavik
Styreleder


Stine Myhre Selås
Styremedlem


Bjørn Waage Skogtrø
Styremedlem



Til generalforsamlingen i
Solvang Park AS

RSM Hasner Kjeistrup & Wiggen AS
Statsautoriserte revisorer
Postboks 1312 Vikta, NO-0102 Oslo
Filipstad Brygge 1, NO-0252 Oslo
T: +47 23 11 42 00 F: +47 23 11 42 01
Org.nr. 982 316 588 MVA
www.rsm.no

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Solvang Park AS som viser et overskudd på kr 809 440. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Solvang Park AS per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Revisors beretning 2014 for Solvang Park AS

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

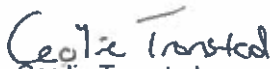
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslag til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 4. mai 2015
RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS


Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor

Solvang Park AS

2014

Resultatregnskap

Driftsinntekter	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
Husleieinntekter	2	3 695 552	3 520 910	3 608 218	3 770 582
Andre inntekter	2	4 123	0	1 500	53 500
Sum driftsinntekter		3 699 675	3 520 910	3 607 718	3 824 082
Driftskostnader					
Avskrivninger	3	5 462	8 924	4 500	0
Lønnskostnader m.m.	4	81 772	222 320	97 381	91 280
Revisjonshonorar	5	7 410	18 475	8 215	8 000
Forretningsførerhonorar		106 783	104 864	108 550	117 000
Andre honorar	6	106 943	274 751	300 000	40 000
Forsikringspremier		347 116	334 557	351 300	370 000
Energikostnader	7	85 798	50 985	50 000	70 000
Kommunale avgifter	8	447 593	427 179	448 538	528 687
Andre leiekostnader	9	2 000	1 000	3 000	2 000
Andre driftskostn. eiendom	10	847 053	611 797	760 811	801 427
Driftskostnader administrasjon	11	28 703	33 774	36 050	34 072
Reparasjoner og vedlikehold	12	336 560	4 370 485	400 000	318 000
Andre kostnader	13	18 411	9 123	6 500	19 000
Sum driftskostnader		2 421 602	6 468 233	2 574 845	2 399 466
Driftsresultat		1 278 073	-2 947 323	1 032 873	1 424 616
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		87 547	109 351	0	108 631
Finanskostnader	14	556 180	563 595	561 590	528 000
Resultat av finansposter		-468 633	-454 244	-561 590	-421 369
Årsresultat		809 440	-3 401 568	471 283	1 003 247

Avdrag lån 2015 kr. 950.000,-

Solvang Park AS

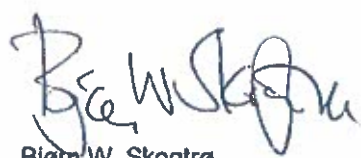
Balanse

Eløndeler	Note	2014	2013
Anleggsmidler			
Tomt		25 000 000	25 000 000
Bygninger		75 000 000	75 000 000
Maskiner og utstyr		0	5 462
Andel ABL		300	300
Sum anleggsmidler	3	100 000 300	100 005 762
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	477 312	464 329
Kontanter og bankinnskudd	16	1 983 228	2 355 597
Sum omløpsmidler		2 460 540	2 819 926
Sum øløndeler		102 460 840	102 825 688
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		94 508 850	94 508 850
Opptjent egenkapital/udekket tap		7 301 261	7 301 260
Årets resultat		809 440	
Sum egenkapital	17	88 017 029	87 207 590
Langsiktig gjeld			
Pantelån		13 861 198	14 723 659
Sum langsiktig gjeld	18	13 861 198	14 723 659
Kortsiktig gjeld			
Forskudd husleie		66 854	142 715
Påløpte rentekostnader		39 343	44 050
Leverandørgjeld		440 725	615 080
Annen kortsiktig gjeld		35 691	92 595
Sum kortsiktig gjeld	19	582 613	894 440
Sum gjeld og egenkapital		102 460 840	102 825 688

Oslo, 29.04.2015



Jarle Traavik
styreleder



Bjørn W. Skogtrø
styremedlem



Sine Myhre Selås
styremedlem

Solvang Park AS

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2014

Pr. dato: 31/12-2014 Periode: 1 - 12

Tekst	Hitil i år	Hitil i fjor
-------	---------------	-----------------

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapspraksis og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag/boligselskap (AS).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Kortsiktig gjeld balanseres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Etter at boligselskapets boliger er oppført, er rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler utgiftsført.

Driftsinntekter

Resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når tjenesten utført.

Antall aksjer, aksjonærer etc.

Aksjekapitalen i Solvang Park er på kr. 562.000,- fordelt på 281 aksjer à kr. 2.000,-. Aksjonærene har eksklusiv leie- og bruksrett til den fellesgjeld aksjonærene er knyttet til.

Note 2 Husleieinntekter

Husleieinntekter	3 630 552	3 472 320
Innbetalte fellesutgifter	10 000	1 500
Innflyttingsgebyr	55 000	47 090
Sum husleieinntekter	3 695 552	3 520 910
Nøkkelsalg	3 755	0
Andre driftsinntekter	368	0
Sum andre driftsinntekter	4 123	0

Note 3 Anleggsmidler

Anskaffelseskost 1.1. Gressklipper 2011	26775	26775
Tilgang i året		
Avgang i året		
Anskaffelseskost 31.12.	26775	26775
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	21313	12389
Årets ordinære avskrivninger 33% av anskaffelseskost	5462	8924
Avgang akkumulerte avskrivninger		
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	26775	21313
Bokført verdi 31.12.	0	5462

Gressklipper ble innkjøpt i juni 2011 og ble derfor for ikke fullt avskrevet i 2011. Gressklipper avskrives flatt med 33,3% av anskaffelseskostnad pr. år.

Da det er gjennomført vedlikehold på bygningene som oppveier verdiforringelsen, er det ikke foretatt avskrivning eller avsatt noe til framtidig vedlikehold. Eiendomsverdien er opprinnelig kostpris på eiendommen, og man regner med at prissifningen deretter oppveier for eventuelt verdilap.

Solvang Park AS, org. Nr. 921 706 375 i Oslo ble stiftet i 01.01.1923. Består av 88 enheter/løiligheter. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantelikret lån. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnummer 81404362

Note 4 Lønnskostnader

Lønn til fast ansatte	0	101 948
Påtøpte feriepenge	0	10 398
Styre- og møtehonorer	71 667	82 500
Arbeidsgiveravgift	10 105	26 007
Arbeidsgiveravgift feriepenge	0	1 466
Sum lønnskostnader	81 772	222 320

Antall ansatte og antall årsverk:
Selskapet har verken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP)

Note 5 Revisjonshonorar

Revisjonshonorar	7 410	18 475
Sum revisjonshonorar	7 410	18 475

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Andre honorarer

Juridisk honorar (BDA)	3 008	33 501
Teknisk honorar	74 804	197 500
Andre tjenester/honorarer	29 133	43 750
Andre honorar	106 943	274 751

Note 7 Energikostnader

Strøm	85 796	50 985
Energikostnader	85 796	50 985

Note 8 Kommunale avgifter

Kommunale avg. (generelt)	447 593	427 179
Avløps-, kloakkavgift og vannavg		
Kommunale avgifter	447 593	427 179

Note 9 Andre leiekostnader

Leie av lokaler	2 000	1 000
Festeavgift/andre leiekostnader	2 000	1 000

Note 10 Andre driftskostn. eiendom

Faste kostn innl vakmesterl	183 305	32 396
Tillegstil vakmesterfirma	16 331	13 500
Trappevask v/byrå	185 225	107 985
Matteleie	34 931	24 033
Annet renhold v/byrå	23 363	44 740
Skadedyrulyddelse	4 694	4 536
Snøbrøyting og strøing	26 512	0
Container leie/tømming	23 711	14 995
Avgifter radio/ TV anlegg	288 003	283 085
Lyspærer, lysrør, sikringer etc	4 245	3 205
Nøkler, låser, navnsskilt o.l	50 335	36 866
Verktøy og redskaper	308	3 067
Driftsmateriell	461	9 779
Dugnadsutbetalinger	0	3 000
Møbler og utstyr til fellesrom	2 750	0
Andre driftskostnader, eiendom	2 881	30 632
Sum andre driftskostn. eiendom	847 053	611 797

Note 11 Driftskostn. adm.		
Data/EDB kostnader - negativ kostnad	-1 134	1 188
Trykksaker, kopiering	8 170	12 592
Giroer, ligningsoppgaver mm	16 020	14 900
Porto	3 997	3 186
Andre reisekostnader	0	510
Kontigent HL	1 400	1 400
Andre kontigenter	250	0
Sum driftskostn. adm.	28 703	33 774
Note 12 Rep. og vedlikehold		
Vedlikehold og rep. bygning	38 888	3 569 134
Snekkerarbeid	0	33 750
Rørleggerarbeid	7 079	0
Elektrikerarbeid	3 917	54 984
Glassarbeid	87 599	0
Fasade	0	100 000
Vaskerianlegg	22 928	27 409
Garasjeport/inngangsdører	0	9 375
Porttelefon	0	171 234
Brannvernustyr	111 750	0
Egenandel forsikring	6 000	18 000
Gartnerarbeid - grønlanlegg	36 993	366 599
Veter og parkeringsplasser	21 407	0
Sum rep. og vedlikehold	336 560	4 370 466
Note 13 Andre kostnader		
Kostnader fellesarrangementer	5 564	0
Bank og kortgebyr	3 326	2 069
Tgt./etabl.gebyr	0	1 060
Andre kostnader	9 521	-12 252
Omkostninger lfm. inkasso	0	0
Sum andre kostnader	18 411	-9 123
Note 14 Finanskostnader		
Rentekostnader	0	60
Rentekostnader lån	555 700	563 481
Morarenter	288	54
Andre rentekostnader	192	0
Sum finanskostnader	556 180	563 596
Note 15 Kortsiktige fordringer		
Kunderestanse	62 245	83 447
Andre fordringer	1 990	1 990
Periodisering forsikring	370 612	347 116
Andre periodiseringer	37 375	31 776
Forskuddstrekk	3 916	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 174	0
Sum kortsiktige fordringer	477 312	464 329
Note 16 Bankkonti		
Evt. øremerkede bankinnskudd skal spesifiseres.		
Bankinnskudd 6027 05 38447	928 588	2 308 412
DNB 1503.51.10507	1 006 751	0
Skattetrekk 6027.86.01237	47 889	47 186
Sum bankkonti	1 983 228	2 355 597
Note 17 Egenkapital		
Aksjekapital AS, Egenkapital,	562 000	562 000
Overkursfond	93 946 850	93 946 850
Udekket tap	7 301 261	7 490 918
Egenkapital 1.1.	87 207 589	87 017 932
Årets resultat	809 440	0
Sum egenkapital 31.12.	88 017 029	87 017 932
Note 18 Langsiktig gjeld		
Handelsbanken 18033	13 861 198	14 723 659
Sum langsiktig gjeld	13 861 198	14 723 659

Kr. 13 861 198,- av gjelden er sikret ved pant.
 Balansført verdi av de pantsatte eiendelene er kr 100 000 300,-.
 Lån i Handelsbanken forfaller i sin helhet til betaling 31.12.2018
 Restgjeld pr. 31.08.2018 er kr. 10.971.852.
 Renten er hhv. 3,31% .
 Lånet nedbetales over 4 termiener pr. år.

Note 19 Kortsiktig gjeld

Leverandører	440 725	615 080
Gjeld til forvaltningsklenter	0	0
Forskuddstrekk	0	44 771
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	13 733
Skyldig arb.g.avg.av feriepenger	0	0
Påløpt aga av ferielønn	0	1 468
Skyldige feriepenger	0	10 398
Påløpt rentekostnad	39 343	44 050
Forskudds betalte leier	66 854	142 715
Purregebyrer BDE	1 407	0
Andre påløpte kostnader	26 324	10 286
Annen kortsiktig gjeld	7 960	11 940
Sum kortsiktig gjeld	582 613	894 440

Boligbyggelaget Usbl

Telefon: 08725

E-post: usbl@usbl.no

usbl.no

Autorisert regnskapsførerselskap NO 950 285 680 MVA

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 10.05.2016 kl 18.00

Sted: Majorstuen kirke (Kirkestuen), Kirkeveien 84, 0364 Oslo

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2016 i Solvang Park AS

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Knut Sannem

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Nina Marie Fjose

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett	142 aksjer
Antall fremlagte fullmakter	37 aksjer
Totalt antall aksjer	179 aksjer

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

2.1 Godkjenning av årsmelding 2015 fra styret

Styrets årsmelding for 2015 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2015

Årsregnskap for 2015 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: Kr 80.000,-

4. ANDRE SAKER – saker fra styret

4.1 Orientering: Status på økonomi – blir lagt fram på generalforsamlingen

- Generell status på økonomi
- Besparelser ved nye avtaler
- Status ekstraordinære innbetalinger
- Loftsutbygging

Vedtak: Tatt til orientering

4.2 Orientering: Status på vedlikeholdsplan – blir lagt fram på generalforsamlingen

- Avløp og drenering
- Fasade og trapperom
- Brannverniltak

Vedtak: Tatt til orientering

4.3 Forslag om vedtektsendring for stemmegiving – sak fra styret

Aksjelagets praksis med å telle halve stemmer der aksjer i delt eie kun er representert med én aksjonær uten fullmakt er lite tilfredsstillende. Det skaper frustrasjon blant aksjonærene og vanskeliggjør oversikt på møtene. Styret foreslår å endre dette med virkning fra neste generalforsamling gjennom en vedtektsendring som forenkler og tydeliggjør praksis.

§ 4 Generalforsamling, 5. ledd endres fra:

«Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver aksje har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.»

Siste setning i det eksisterende 5. ledd utelates fra det nye forslaget ettersom styreleders og forretningsførers deltakelse på generalforsamling allerede er dekket i aksjelovens § 5-4.

Vedtaksforslag:

§ 4 Generalforsamling, 5. ledd endres til:

«Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med møte- og talerett. Ved sameie i aksjer skal kun en sameier opptre som aksjonær overfor boligaksjeselskapet. Dersom kun en sameier møter på selskapets generalforsamling legges det til grunn at denne møter på vegne av alle sameierne».

Vedtak: Godkjent (enstemmig)

4.4 Forslag om finansiering av vaskerier – sak fra styret

Med utgangspunkt i vaskerienes behov for vedlikehold og selskapets økonomiske situasjon ble styret tildelt et mandat fra aksjonærene på den ordinære generalforsamlingen i 2015 om å utrede hvordan vaskeriene kan finansieres i fremtiden.

Styret gjennomførte en spørreundersøkelse vinteren 2015 med mål om å undersøke beboernes bruksmønster og -ønsker. På bakgrunn av dette er det foreslått 2 valgmuligheter for fremtidig organisering og finansiering av vaskeriene.

Resultater fra spørreundersøkelsen

Av totalt 88 leiligheter i Solvang Park mottok styret besvarelser fra 53 leiligheter (60 %):

- 32 har egen vaskemaskin installert i egen leilighet
- 32 bruker vaskeriene (12 av disse har egen vaskemaskin i tillegg)
- 20 har ikke vaskemaskin installert i egen leilighet
- 21 av de som bruker vaskeriene benytter maskinene 1-2 ganger i uken
- 40 er åpne for brukerfinansiering
- 38 foretrekker betaling pr vask/ tørk

Konklusjon: 60 % av de som besvarte bruker vaskeriene, og 75 % er åpne for brukerfinansiering.

Vedtaksforslag:

1. Vaskeriene oppgraderes i sin helhet og driftes av en betalingsløsning. Løsningen vil være tilgjengelig for alle og belastes den enkelte etter bruk. Satsen for bruk skal tjene inn nok til at aksjelagets nye investering og driftskostnader dekkes inn over tid. Aksjelaget bidrar med et utlegg på rundt kr. 300.000 (investering i nye maskiner med elektronisk betalingsløsning samt oppgradering av lokaler).

2. Vaskeriene oppgraderes i sin helhet og driftes gjennom et årsabonnement på en nøkkel til vaskeriene. Løsningen vil kun være tilgjengelig for abonnenter og det vil være en fast periodisk pris uavhengig av bruk. Abonnementet skal tjene inn nok til at aksjelagets nye investering og driftskostnader dekkes inn over tid. Aksjelaget bidrar med et utlegg på rundt kr. 230.000 (investering i nye maskiner uten betalingsløsning samt oppgradering av lokaler).

Dersom ingen av alternativene oppnår flertall vil styret drifte vaskeriene som i dag på aksjelagets regning, men kun gjennomføre et minimum av reparasjoner og vedlikehold. Det vil ikke gjennomføres noen oppgraderinger eller investering, og ved behov for særlig dyre reparasjoner vil maskinene kasseres uten erstatning. Konsekvensen er en utsettelse av investeringene, og i praksis en styrt avvikling av vaskeriene på sikt. Sannsynlig årlig kostnad rundt kr 20.000,- de nærmeste årene.

Vedtak: Forslagene er ikke godkjent

4.5 Forslag om bytte av revisor – sak fra styret

Styret ønsker å bytte revisor fra RSM, til BDO med orgnr: 993 606 650, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Styrets innstilling:

Solvang Park AS bytter revisor til BDO gjeldende for regnskapsåret 2016.

Vedtak: Valgt revisor ble BDO

5. VALG

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Selås, Stine Myhre

Skogtrø, Bjørn Waage

Traavik, Jarle

5.1 Valg av 3 styremedlem(mer)

Valgt ble: Bjørn Waage Skogtrø for 2 år.

Valgt ble: Petter Hessen for 2 år.

Valgt ble: Janne Poikulainen for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer

Valgt ble: Svein Hammerstrøm

Valgt ble: Yvan Stashm

5.3 Valg av valgkomité

Navn: Inger Marie Vinje

Petter Nedregotten

Nina Marie Fjose

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Benedicte Frydenlund	Trudvangveien 7, 0363 Oslo
Medlem: Janice Fingal	Trudvangveien 9, 0363 Oslo
Medlem: Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstads gate 20, 0363 Oslo
Medlem: Petter Hessen	Hammerstads gate 20, 0363 Oslo
Medlem: Janne Poikulainen	Hammerstads gate 22, 0363 Oslo
Vara: Svein Hammerstrøm	Trudvangveien 11, 0363 Oslo
Vara: Yvan Stashm	Kirkeveien 78 B, 0364 Oslo

6.1 Forslag om fjerning av gebyr for leietagere fra aksjonær Philip Holman

Philip Holman, eier av en leilighet i Solvang park, ønsker å fremme et forslag om å fjerne gebyret som påløper når man får nye leietagere. Slik det er i dag så påløper det et gebyr på hele 5000,- kroner. Det har blitt forsøkt å få en fornuftig forklaring på hvilke kostnader dette skal dekke av administrasjonen, men en slik forklaring har ikke blitt forelagt. Det hevdes kun at det er store kostnader i forbindelse med omprogrammering av ringeanlegg og vask av fellesarealer i forhold til økt trafikk når man flytter inn og ut. Hverken en ekstra vask av trapp eller omprogrammering har en kostnad som er i nærheten av kr 5000 som Borettslaget krever i dag. Dette gebyret bør fjernes.

Forslag til vedtak:

Dagens gebyr på kr 5000 for å flytte inn og ut av en leilighet i Solvang park fjernes

Styrets kommentar:

Styret har sett på praksis rundt innflyttingsgebyr, og det er utfra våre undersøkelser helt normalt å ha et slikt gebyr. Videre er satsene til Solvang Park AS innenfor rimelighetens grenser - vi har sett eksempler på både høyere og lavere gebyrer.

Styret har formidlet til aksjonær Holman (som er utleier) at det oppstår slitasje på fellesarealer ved inn- og utflytting, det etterlates uønskede ting i boder og fellesarealer som må kastes for fellesskapets regning, og det påløper saksbehandling for styret. I tillegg tilkommer nye postkasseskilt, endring av ringeklokker og annen administrasjon for forretningsfører.

Styret støtter ikke dette forslaget.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

6.2 Forslag om opprustning av vaskeriene fra aksjonærer T. Aagesen og R. Hauge

Oslo, 18.4. 2016.

Til Generalforsamlingen Solvang Park AS.

Som brukere av vaskeriet i H-18 er vi ikke fornøyd med dagens tekniske standard. Allerede i oktober 2014 tok vi opp ventilasjon fra tørketrommel som ikke fungerte. I dag fungerer kun den lille tørketrommelen og vi venter bare på når den slutter å fungere.

Vaskeriene var opp som sak 4.3 under siste års generalforsamling, hvor man i lys av selskapets stramme økonomi ønsket å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Vedtatt forslag.

"Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes bruksmønster og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering før ytterligere investeringer gjøres"

Først i november 2015 ble vi invitert til å svare på Vaskeriundersøkelsen. Siden den gang har vi ikke hørt noe fra styret og nå er også en vaskemaskin ute av drift i H-18. Vaskeriet i H-18 opererer nå med under 50% kapasitet av normalen noe som gir lengre vasketid for den enkelte.

I Styrets introduksjonsbrev til nyinnflyttede fra 2014? kan man lese om vaskeriene:

" Det er to vaskerier i Solvang Park AS. De er flislagte, lyse og trivelige og ligger i kjelleren i henholdsvis Trudvangveien 9 og Hammerstads gate 18. Inngang til vaskeriet i Hammerstads gaten 18 er fra atriet. Nøkkel til ytterdøren passer til inngangsdørene i vaskeriet. Hvert vaskeri har to vaskemaskiner og to tørketromler. Du reserverer vaskeriene ved å skrive deg på tavlen utenfor vaskeriet. Husk å stryke deg ut når du er ferdig. Bruk av vaskeriene er inntil videre gratis".

I Solvang Park AS vedtekter står det:

" Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand sålangt plikten ikke ligger på aksjeeier. "

Vi er derfor overrasket over at man ikke har utført det løpende vedlikehold på vaskeriene siden siste generalforsamling, men i stedet latt de forfalle. Drifting og vedlikehold er inkorporert i husleien for mange år siden.

Vi ber derfor om at følgende forslag blir tatt opp til votering på generalforsamlingen 2016. Forslag til vedtak:

" Styret pålegges av generalforsamlingen å få vaskeriene reparert og satt istand for full drift umiddelbart etter generalforsamlingen, senest innen sommerferien 2016.

Vennlig hilsen

Rolf Hauge


Torfinn Aagesen

Hammerstads gate 16

Styrets kommentar:

Styret kvitterer ut vedtaket fra den ordinære generalforsamlingen 26. mai 2015 på denne generalforsamlingen som avtalt, og aksjonærene har da mulighet til å velge blant løsninger for finansiering/ drift av vaskeriene.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

6.3 Forslag om offentliggjøring av kontrakter fra aksjonær Thomas Bang

Sittende styre har ved flere anledninger skriftlig blitt anmodet om å gjøre tilgjengelig inngåtte forretningsavtaler uten respons.

Når aksjonærer henvender seg til styret og ber om 'nødvendig tilgang til informasjon' må man kunne forvente at styret reagerer på en annen måte enn ikke å besvare henvendelsen eller gi uttrykk for at dette er 'sensitive opplysninger' som ikke kan utleveres.

Disse og lignende dokumenter er våre og skal være tilgjengelige for aksjonærer på lik linje med aksjeboken.

Hvorfor svarer ikke styret på henvendelser og hvorfor blir ikke etterspurte dokumenter og avtaler utlevert?

Det bes herved om at nedennevnte forretningsavtaler blir fremlagt for gjennomgang.

- Avtalen mellom Solvang Park og Brækhus Dege innhold og pris.
- Avtalen mellom Solvang Park og USBL innhold og pris
- Avtalen mellom Solvang Park og Oslo Muremesterbedrift vedrørende piperenovering.
- Avtalen mellom Solvang Park og Gårdspass innhold og pris.
- Avtalen mellom Solvang Park og USBL vedrørende sommer og vintervedlikehold.
- Avtalen mellom Solvang Park og GET vedrørende internett og radio/tv signaler.
- Avtalen mellom Solvang Park og Canal Digital for det tilsvarende. Spesielt dokumenter besparelse på NOK 90.000.

Forslag til vedtak:

For di sittende styre ikke har respondert på henvendelsene bes det herved om at overnevnte avtaler/anbud blir gjort tilgjengelig for aksjonærene innen 30 dager.

Styrets kommentar:

Aksjelovens kapittel § 6 omhandler selskapets ledelse og punkt 12 angir at «Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten.» Det er ikke noe lovkrav at styrets detaljerte arbeid for selskapet skal offentliggjøres til selskapets aksjonærer, ei heller at all aksjonærkorrespondanse skal imøtekommes.

Det er ikke praksis i Solvang Park at selskapet utleverer leverandørkontrakter til aksjonærer, og dette er heller ikke normal praksis i andre boligaksjeselskaper.

Styret praktiserer en stor grad av åpenhet med hyppige nyhetsbrev og løpende oppdatering fra driften på nye og omfattende nettsider. Enkelte aksjonærer bruker dessverre dette som anledning til å spre feilinformasjon og til å plage selskapets leverandører i en slik grad at styret har ved anledning måttet beklage aksjonærers oppførsel og reparere profesjonelle forhold.

Aksjonær Bang anmoder om offentliggjøring av informasjon som vil muliggjøre betydelig skade på selskapets interesser gjennom uønsket kontakt mellom aksjonærer og selskapets leverandører.

Vi minner om at vi er et boligsameie og at en slik arbeidsform er uakseptabel for ethvert frivillig styre. Styrets arbeid er transparent og løpende tilgjengelig for både selskapets forretningsfører og revisor, i tillegg til generalforsamlingens eventuelle godkjenning av regnskap og valg av styre.

Styret støtter ikke dette forslaget.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

6.4 Forslag om setningsskader fra aksjonær Randi Guri Arnesen

Solvang Park har siden sent på 1980 tallet vært kjent med at vi er blitt utsatt for vesentlige setningsskader i forbindelse med tunnelarbeid i regi av Vann og Avløpsetaten Oslo Kommune.

Vi er blitt tildelt erstatning fra Vann og Avløpsetaten, Oslo Kommune og mange leiligheter er blitt reparert.

Fasader sprekker fremdeles opp og i forbindelse med siste oppussing ble det i deler av Kirkevei blokken, Trudvangvei blokken og Harald Hårfagres blokken byttet hundrevis av murstein, som igjen var sprukket siden forrige oppussing midt på 1990 tallet.

Det forrige styret hadde til hensikt å oversende krav til Vann og Avløpsetaten, Oslo Kommune for å få dekket deler av disse utgiftene. (På linje med hva AS Kirkvang oppnådde), men 2 av styrets medlemmer valgte å gå av, mens det siste styremedlemmet, fortsatt sitter i dagens styre. Arbeidet med å fremme erstatningskrav ble ikke videreført av det nye styret.

Det ligger betydelige utgifter til vedlikehold som det er mulig å få dekket av Vann og Avløpsetaten, Oslo Kommune.

Derfor er det svært oppsiktsvekkende at styrets medlemmer ikke har gjort dette og at de stiller seg avvisende til eksisterende setningsskader i Solvang Park AS og omkringliggende område, noe som kom klart frem i forbindelse med Generalforsamlingen 26. mai 2015 og ekstraordinær generalforsamling 25. august 2015. (Jfr. vedlagte bilder fra hhv. kjeller Trudvangveien 9 og fasade Trudvangveien13-15).

Forslag til vedtak:

Styret utarbeider dokumentasjon og søknad om refusjon av deler av vedlikeholdskostnadene.

Styrets kommentar:

Saken har vært oppe gjentatte ganger, senest i ekstraordinær generalforsamling 25. august 2015 der denne argumentasjonen utgjorde et sentralt poeng. *Styret gjentar:*

“Byggingen av en kommunal avløpstunnell i 1978-79 førte til setningsskader i flere av bygningene som står på leire i Majorstua-området, blant annet bygningene i Solvang Park.

Flere av gårdene i området saksøkte Oslo kommune etter kartlegging av skadene, og det ble etter rettsforhandlinger i 1995 inngått et forlik mellom Solvang Park og kommunen. Forliket ga Solvang Park et engangsbeløp på 2,35 millioner som full kompensasjon for påløpte skader.

Det som senere er referert til av enkelte som en fremtidig «regress» eller «garanti» sier i praksis kun at Solvang Park ikke avskjæres fra å gå til ny erstatningssak mot kommunen dersom fremtidige skader kan påvises å skyldes kommunens grunnarbeider i 1978-79.”

Styret følger med på det som er av setninger i gården og konfererer jevnlig med ekstern ekspertise for å avdekke om det er forhold som nødvendiggjør tiltak og i så fall om det kan være grunnlag for å reise ny sak mot kommunen. Så langt er dette ikke tilfelle.

Styret støtter ikke dette forslaget.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

6.5 Forslag om balkonger fra aksjonær Randi Guri Arnesen

14/03-16 la Balkongkomiteen informasjon ut på våre nettsider og fortalte at de 'var i ferd med å ferdigstille søknaden om rammetillatelse sammen med Balkongteam'.

Søknaden ble registrert hos Plan og Bygningsetaten allerede 18 mars.

Denne informasjonen er ennå ikke lagt ut på nettsiden.

Etter å ha tatt kontakt med Plan og Bygningsetaten og fått kopi av søknaden, avsløres vesentlige mangler.

På grunn av omfattende setningssskader ble AS Solvang (sent 1980, tidlig 1990-tallet) tildelt erstatning og mange leiligheter ble reparert for store sprekker i vegger inne i leiligheter/tak/oppganger/kjellere.

Dette dokumentet blir i disse dager hentet fram fra arkivet hos Vann og Avløp, Oslo Kommune og kan fremlegges i nær fremtid.

Multiconsult er også kontaktet. De var i sin tid inne i forbindelse med restaurering av brannbalkongene på 1980-tallet og disse dokumentene blir også nå hentet ut fra arkivet.

Representanten fra Multiconsult kan for øvrig fortelle at de er kjent med setningssskader i området her og vil finne fram alt arkivert materiale for AS Solvang. De vil komme på befarig i løpet av april og teste bygningsmassen holdbarhet. Rapport herfra vil foreligge medio mai. Begge disse rapportene blir videresendt Plan og Bygningsetaten, Oslo Kommune.

(Multiconsult blir også bedt om å måle fuktighet i alle kjellere; dette er ikke gjort og ansees som svært betydningsfullt i forhold til sittende styres vedlikeholdsplaner. Rapport her blir også fremlagt medio mai).

Balkongkomiteen har lovet at også 1.etasje vil kunne få balkonger. Dette er ikke riktig og blir tilbakevist av Plan og Bygningsetaten som kan fortelle at '2m er et ufravikelig minimumskrav fra bakken og opp til første balkong'.

Forslag til vedtak:

Alt videre arbeid fra Balkongkomiteens side stoppes inntil alle relevante opplysninger ang. setningssskader/bygningsmassens holdbarhet foreligger.

Styrets kommentar:

Saken har vært oppe tidligere, senest i ekstraordinær generalforsamling 25. august 2015. Generalforsamlingen forkastet forslagene om å stanse den søknadsprosessen som flertallet av aksjonærene stemte for ved den ordinære generalforsamlingen 26. mai 2015. Dette forslaget fremstår som repetisjon.

Aksjonær Arnesens påstander om "avsløringer" og manglende informasjon medfører ikke riktighet. Full informasjon er gjort tilgjengelig på selskapets nettsider fortløpende, også om innsending av byggesøknad.

Når det gjelder grunnundersøkelser ble dette diskutert på ovennevnte ekstraordinære generalforsamling, og det ble poengtert at det er meningsløst å gjøre detaljerte grunn- og bygningsundersøkelser før eventuell godkjenning foreligger fra Plan- og bygningsetaten.

Styret merker seg at aksjonæren etter eget utsagn kontakter eksterne leverandører uten mandat på selskapets vegne.

Styret støtter ikke dette forslaget.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

6.6 Forslag om stemmegiving fra aksjonær Thomas Bang

På Generalforsamling 26. Mai 2015 ble det stemt for halve aksjer, aksjonærer som ikke hadde fullmakt/påskrift fra samboer/ektefelle/familie ble ikke godkjent stemmemessig. Dette er direkte feil og eventuell avtale er mellom partene (aksjeeierne) og ligger utenfor Solvang Park AS, sin kontroll og myndighet. (aksjelovens §-4-3) På ovennevnte Generalforsamling var det minst to aksjonærer som ble nektet stemmerett. I tillegg er det ikke overensstemmelse mellom protokoll og oversikt over aksjonærer med stemmerett eller fullmakter. På listen fra USBL som måtte hentes ved personlig fremmøte på deres kontor og som motvillig ble utlevert fra styrets side, var det aksjonærer som var oppført feil. Noen som ikke hadde fullmakter hadde fått fullmakt og andre ikke. Styret har blitt anmodet skriftlig om å fremlegge stemmesedler, møtesedler og fullmakter uten at dette er besvart eller imøtekommet fra styrets side. Oppbevaringsplikt er minimum 5 år. Forslag til vedtak:

Forslag til ny vedtektsbestemmelse, § 4-7 1- Alle avstemminger skjer skriftlig og stemmesedler og møtesedler og fullmakter oppbevares i 10 år og kan gjennomgås på forespørsel fra aksjonærer. 2- Styret legger frem all fullmakter fra Generalforsamlingen 26/05-2015

Styrets kommentar:

Aksjelovens § 4-3 lyder "Eier flere en aksje i sameie, må de oppnevne en enkelt sameier til å opptre som aksjeeier overfor selskapet, hvis ikke noe annet er bestemt i vedtektene." Det er formodentlig en streng tolkning av dette som ligger bak selskapets valgreglement, som går mer enn 10 år tilbake.

Styret legger i alle tilfelle på eget initiativ frem forslag til endring av vedtektene i ordinær generalforsamling 10. mai 2016 for å gjøre slike avstemminger enklere i fremtiden.

Styret støtter forøvrig ikke dette aksjonærforslaget.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

6.7 Forslag om skorsteinsrehabilitering fra aksjonær Thomas Bang

På Generalforsamling 26.05.2015, under forslag fra styret punkt 4.4. vedrørende kostnader innvendig i den enkelte leilighet, ble det vedtatt at disse kostnadene skulle bæres av den enkelte aksjonær.

Dette strider mot våre vedtekter ref. § 7 og § 8 og skal i sin helhet dekkes av selskapet og fordeles til den enkelte aksjonær i henhold til vedtektenes § 9. (dvs. etter antall aksjer) Alt skorsteinsvedlikehold er kostnader som i sin helhet skal dekkes av Solvang Park AS. Tilkobling er bare en følgekonsekvens til de rehabiliterte skorsteiner. Følgelig er dette kostnader som omfattes av selskapets vedlikeholdsplikt. Kostnadene skal dermed ikke belastes den enkelte aksjonær, men må dekkes av selskapet og fordeles i samsvar med vedtektene.

Dermed har styret latt aksjonærene stemme over en kostnad som i sin helhet skulle vært dekket av selskapet og fordelt i henhold til antall aksjer. Dersom det er styrets mening og sette til side våre vedtekter om fordeling av felleskostnader, vil dette også medføre endringer i fordelingen av fremtidige Felleskostnader. dvs. at vi trolig vil måtte fordele felleskostnader i henhold til antall kvadratmeter for den enkeltes leilighet basert på bruttoareal.

Det er også betenkelig at kostnader holdes utenfor selskapets regnskap. Dette er ikke i samsvar med Regnskapsloven/Bokføringsloven.

Det er også høyst tvilsomt om Solvang Park AS lovlig kan inngå avtale med leverandører på vegne av den enkelte aksjonær.

Forslag til vedtak:

Forslag 1:

Kostnadene tas inn i selskapets regnskap og fordeles i henhold til § 9-1, dvs. pr aksje. Solvang Park AS godtgjør den enkelte aksjonær for innbetalt beløp til Oslo Muremester bedrift AS.

Forslag 2:

Dersom forslag 1 faller, skal alle fremtidige felleskostnader fordeles pr. kvadratmeter basert på bruttoareal i den enkelte aksjonærs leilighet. Vedtektenes § 9.1 endres til å lyde: Kostnader med eiendommen som ikke knyttes til den enkelte eierandel/leilighet er felleskostnader og skal fordeles mellom aksjeeierne basert på brutto areal (kvm). Selskapet kan endre felleskostnadene med 1. mnd. skriftlig varsel.

Styrets kommentar:

Styret er uenig i aksjonærens tolkning av vedtektene. § 8 sier blant annet at "Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen." I dette tilfellet snakker vi om pipekanaler, og utbedring av disse er belastet selskapet.

Tilkobling er ikke en følgekonsekvens da det ikke er en nødvendighet med ildsted. Aksjonærene stemte fritt og i tråd med vedtektene for den valgte løsningen ved den ordinære generalforsamlingen 26. mai 2015. Styret avviser aksjonærens beskyldninger om at selskapets kostnader holdes utenfor regnskapet og brudd på relevante lover. Styret støtter ikke dette forslaget.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

6.8 Forslag om vaktmester fra aksjonær Randi Guri Arnesen

På Generalforsamlingen 22/05-13 ble det lagt inn diverse forslag relatert til vedlikehold. Disse forslagene ble stemt over og vedtak godkjent; gressplenene skulle kalkes ved snøsmelting, gresset skulle sås der dette var nødvendig. Busker og trær klippes av profesjonelle gartnere, søppel hus skulle høytrykk-spyles hver vår, plattinger inne i gårdsrommet likedan før sommermøblene ble satt på plass, oppgangenes vinduer skulle vaskes, likeledes brannbalkongene. Allerede innkjøpte industristøvsugere skulle brukes i kjeller og loft. Helt elementære oppgaver er ikke ivaretatt og lagt inn som premisser for ønsket vedlikehold. Er det slik vi ønsker å ha det? Hvorfor utvises det så liten respekt, ikke bare for fattede vedtak, men også for vår flotte bakgård? Vaktmesterfunksjonen har de siste årene ikke fungert, noe alle aksjonærer kan se. Ytre vedlikehold ser særdeles slett ut. Solvang Park AS har gått til anskaffelse av redskap og maskiner for mange tusen kroner. Disse står nå ubrukt i redskapsboden inne i gårdsrommet vårt og vi betaler unødig mye for bruk av maskiner som Gårdspass/USBL bruker for å løse ulike oppgaver

Forslag til vedtak: Styret pålegges å skaffe tilveie en dertil egnet person/et vaktmesterfirma som kan ivareta vedlikehold av vaktmestertjenestene våre.

Styrets kommentar:

Styret søker kontinuerlig etter leverandører som leverer bedre kvalitet til lavere pris. I den sammenheng terminerte vi kontrakt om driftstjenester med utgående leverandør høsten 2015 og kontrakterte med Usbl for perioden fra 1. mai 2016. Styret forventer at disse tjenestene vil fungere bedre.

Flere av tiltakene som aksjonæren viser til ble vedtatt å gjennomføres på dugnad. Dersom aksjonæren med flere stiller på dugnad vil det sikkert være mulig å prioritere å gjennomføre arbeidet.

Styret støtter ikke dette forslaget.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

6.9 Forslag om vedlikehold av gresset fra aksjonær Randi Guri Arnesen

30/11-2015 ble Norsk Gartnerselskap og Skajem Gartneri kontaktet med spørsmål om løv knusing av bøketrær.

Dette ble frarådet på det sterkeste med den begrunnelse at bøkeblader er for tykke og ved fuktighet for seige.

Jordsmonnet blir fratatt oksygen, blir surt og gresset dør.

Rådene ble viderefremidlet styret på mail, dog uten respons.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges av generalforsamlingen å reparere gressmatten i indre gård, enten ved hjelp av såing eller legging av ferdiggress.

Styrets kommentar:

Utgående leverandør av gartner tjenester sto for vurderingen om knusing av løvet høsten 2015. Den nye leverandøren vil følge en egen plan for vedlikehold av grøntarealene. Våren står for døren og vi er trygge på at bakgården blir fin i år også.

Styret har mottatt 40 eposter fra aksjonær Randi Guri Arnesen alene siste 12 måneder, i tillegg til diverse skriv levert i postkasse, og har besvart de henvendelsene som holder en saklig tone og som ikke består av polemikk. Dessverre er disse i et mindretall.

Styret støtter ikke dette forslaget.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

6.10 Forslag om ekstraordinært husleietillegg mm fra aksjonær Georg Kjelstrup

Heving/ugyldighet av vedtak fra generalforsamlingen den 26.05. 2015.
Viser til sak 4.2 på saklisten, Styrets forslag til vedtak.

Alternativ 1.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr. 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden.

Generalforsamlingen gir styret videre fullmakt til å ta opp inntil kr. 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen,

Begrunnelse.

Her har generalforsamlingen satt seg over aksjelovens § 1-2, annet ledd, hvor det heter at en "plikter ikke å gjøre innskudd i selskapet... i større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for tegningen." Videre brytes hovedregelen om ansvarsfrihet for aksjonæren med hensyn til økte forpliktelser ovenfor selskapet, som f.eks. krav om ekstraordinære innbetalinger. Aksjeloven § 5-20, første ledd. Krav om enstemmighet. Dette krever enstemmig tilslutning fra samtlige aksjonærer i Solvang Par A/S. Man bryter også Borettslagloven kapittel 5, § 5-19. Felleskostnader. Her er finner man hvordan husleie er regulert. Denne brytes og, fordi Aksjelovens § 5-20 i utgangspunktet ikke er fulgt.

I dette forslaget til avstemming, har styret også valgt å ha to forslag i ett. Ett hvor man ber om fullmakt til å innføre ett ekstraordinært husleietillegg, og ett hvor styret videre vil ha fullmakt til å låne opptil kr. 22 millioner. Dette burde vel i utgangspunktet vært delt i to.

Etter aksjelovens § 5-22. Myndighet til å reise søksmål om ugyldighet.

" En aksjeeier, et styremedlem eller daglig leder, kan reise søksmål om at en beslutning er ugyldig, fordi den er blitt til på ulovlig måte eller forøvrig er i strid med loven og selskapets

vedtekter", ber jeg om at generalforsamlingen hever/ugyldiggjør vedtaket, slik at generalforsamlingen ikke setter seg over norsk lov.

Forslag til vedtak.

Vedtaket av generalforsamlingen av 26.05.16 heves fra d.d. da vedtaket er fattet på feil grunnlag og norsk lov.

Styrets kommentar:

Styret og selskapets profesjonelle rådgivere er uenige i aksjonærens lovtolkning, og denne saken har vært kvittert ut en rekke ganger.

Styret støtter ikke dette forslaget.

Vedtaket: Saken ble trukket

6.11 Forslag om vedlikehold fra aksjonær Vigdis Kjelstrup

Ved fjorårets Generalforsamling, 26/5-15, ble det vedtatt en vedlikeholdsplan som innebærer en oppussing/oppgradering for mellom 16-18 mill i løpet av en 2 års periode. Dette mener styret er pga et "betydelig etterslep" fra tidligere år. Dette medførte til en økning av "felleskostnadene" med 80%. Dette er før de 16 –18 mill blir tatt opp, som også skal dekkes av felleskostnadene, samlet gjeld blir da 22 – 24 mill. Nesten en dobling av eksisterende gjeld pr i dag. Hva skjer da videre med husleien? Mye av det vedlikeholdet som styret mener må gjøres, er ikke pålagt eller et krav. Styret har ikke villet sette seg inn i hvordan tidligere styre har klart å vedlikeholde og oppgradere bygningsmassen til det den er i dag. Ved å gjøre en ting av gangen, for så å vente i endel år før man setter igang det neste prosjektet. Nå skal det bare kjøres på. Felleskostnadene vi betaler pr mnd, er også til for å brukes på vedlikehold gjennom årene som er gått. Dette er da ikke gjort. Et "betydelig etterslep" av det sittende styret.

Forslag til vedtak.

Vedtaket fra Generalforsamlingen 25/5 –15, om ekstra ordinære innbetalinger og fullmakten styret fikk om å kunne ta opp lån på inntil 22 mill blir ugyldiggjort. Det nye styret pålegges å utarbeide en ny vedlikeholdsplan, hvor de større oppgavene taes over ett lengere tidsrom, samt at styret pålegges å reforhandle det eksisternde lån over en lengere tidsramme, slik at aksjonærene får en husleie de kan leve med.

Styrets kommentar:

Vedlikeholdsplanen som aksjonærene vedtok enstemmig på ordinær generalforsamling 26. mai 2015 er basert på profesjonelle råd (og til dels offentlige pålegg), og innebærer å gjennomføre nødvendig vedlikehold innenfor en forventet nødvendig tidsramme.

Finansieringsplanen fordeler kostnadene utover levetiden til tiltakene (eller perioden frem til neste større vedlikeholdsprosjekt). Styrets beregninger tilsier at ordinære husleieinnbetalinger med mindre årlige justeringer vil være tilstrekkelige for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån gjennom perioden forutsatt et

vedvarende lavt rentenivå.

Selskapets økonomiske situasjon i dag er et direkte resultat av manglende samsvar mellom tidligere utførelse av vedlikehold, levetid på vedlikehold og betaling for vedlikehold. Enkelt forklart har vi mange millioner i gjeld for utført vedlikehold som ikke lenger har noen verdi, samtidig som vi har betydelig nytt forestående vedlikehold.

Takket være aksjonærenes innbetalinger av ekstraordinære fellesutgifter har selskapet så langt ikke hatt behov for å øke lånerammene, og de planlagte arbeidene tar ikke til før de er individuelt behovsvurdert - og konkurranseutsatt. Det innebærer nødvendigvis at det kan forekomme endringer i tidspunkt for arbeidenes utførelse og refinansiering av lån.

Styret støtter ikke dette forslaget.

Vedtak: Forslag ikke godkjent

Knut Sannem /s/
Møteleder

Nina Marie Fjose /s/
Valgt av generalforsamlingen

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS

**Tid og sted: Tirsdag 10. mai 2016 kl. 18.00-20.00 i Majorstuen kirke (Kirkestuen)
Kirkeveien 84, 0364 Oslo**

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5. Godkjenning av innkalling
- 1.6. Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2015

- 2.1. Godkjenning av årsmelding fra styret
- 2.2. Godkjenning av årsregnskapet
- 2.3. Godkjenning av revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret

4. Andre saker – saker fra styret

- 4.1. Status på økonomi
- 4.2. Status på vedlikeholdsplan
- 4.3. Forslag om vedtektsendring for stemmegiving
- 4.4. Forslag om finansiering av vaskerier
- 4.5. Forslag om bytte av revisor

5. Valg

- 5.1. Valg av 4 medlemmer til styret.
- 5.2. Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 5.3. Valg av 3 medlemmer til valgkomité.

6. Andre saker – saker fra aksjonærer

- 6.1. Forslag om fjerning av gebyr for leietagere fra aksjonær Philip Holman
- 6.2. Forslag om opprustning av vaskeriene fra aksjonærer T. Aagesen og R. Hauge
- 6.3. Forslag om offentliggjøring av kontrakter fra aksjonær Thomas Bang
- 6.4. Forslag om setningssskader fra aksjonær Randi Guri Arnesen
- 6.5. Forslag om balkonger fra aksjonær Randi Guri Arnesen
- 6.6. Forslag om stemmegiving fra aksjonær Thomas Bang
- 6.7. Forslag om skorsteinsrehabilitering fra aksjonær Thomas Bang
- 6.8. Forslag om vaktmester fra aksjonær Randi Guri Arnesen
- 6.9. Forslag om vedlikehold av gresset fra aksjonær Randi Guri Arnesen
- 6.10. Forslag om ekstraordinært husleietillegg mm fra aksjonær Georg Kjelstrup
- 6.11. Forslag om vedlikehold fra aksjonær Vigdis Kjelstrup

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Fremlegg til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling den 10. mai 2016.

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2015

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2015 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet for 2015 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2015, som viser et overskudd på kr.2.651.848,- anbefales godkjent.

2.3 Godkjenning av revisjonsberetningen

Revisjonsberetningen for 2015 følger vedlagt og anbefales godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår godtgjørelse til styret for 2015 uten justering fra 2014 og i tråd med budsjett på kroner 80.000,-

4. Andre saker - Saker fra styret

4.1 Orientering: Status på økonomi – blir lagt fram på generalforsamlingen

- Generell status på økonomi
- Besparelser ved nye avtaler
- Status ekstraordinære innbetalinger
- Loftsutbygging

4.2 Orientering: Status på vedlikeholdsplan – blir lagt fram på generalforsamlingen

- Avløp og drenering
- Fasade og trapperom
- Brannverntiltak

4.3 Forslag om vedtektsendring for stemmegiving – sak fra styret

Aksjelagets praksis med å telle halve stemmer der aksjer i delt eie kun er representert med én aksjonær uten fullmakt er lite tilfredsstillende. Det skaper frustrasjon blant aksjonærene

og vanskeliggjør oversikt på møtene. Styret foreslår å endre dette med virkning fra neste generalforsamling gjennom en vedtektsendring som forenkler og tydeliggjør praksis.

§ 4 Generalforsamling, 5. ledd endres fra:

«Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver aksje har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.»

Siste setning i det eksisterende 5. ledd utelates fra det nye forslaget ettersom styreleders og forretningsførers deltakelse på generalforsamling allerede er dekket i aksjelovens § 5-4.

Vedtaksforslag:

§ 4 Generalforsamling, 5. ledd endres til:

«Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med møte- og talerett. Ved sameie i aksjer skal kun en sameier opptre som aksjonær overfor boligaksjeselskapet. Dersom kun en sameier møter på selskapets generalforsamling legges det til grunn at denne møter på vegne av alle sameierne».

4.4 Forslag om finansiering av vaskerier – sak fra styret

Med utgangspunkt i vaskerienes behov for vedlikehold og selskapets økonomiske situasjon ble styret tildelt et mandat fra aksjonærene på den ordinære generalforsamlingen i 2015 om å utrede hvordan vaskeriene kan finansieres i fremtiden.

Styret gjennomførte en spørreundersøkelse vinteren 2015 med mål om å undersøke beboernes bruksmønster og -ønsker. På bakgrunn av dette er det foreslått 2 valgmuligheter for fremtidig organisering og finansiering av vaskeriene.

Resultater fra spørreundersøkelsen

Av totalt 88 leiligheter i Solvang Park mottok styret besvarelser fra 53 leiligheter (60 %):

- 32 har egen vaskemaskin installert i egen leilighet
- 32 bruker vaskeriene (12 av disse har egen vaskemaskin i tillegg)
- 20 har ikke vaskemaskin installert i egen leilighet
- 21 av de som bruker vaskeriene benytter maskinene 1-2 ganger i uken
- 40 er åpne for brukerfinansiering
- 38 foretrekker betaling pr vask/ tørk

Konklusjon: 60 % av de som besvarte bruker vaskeriene, og 75 % er åpne for brukerfinansiering.

Vedtaksforslag:

1. Vaskeriene oppgraderes i sin helhet og driftes av en betalingsløsning. Løsningen vil være tilgjengelig for alle og belastes den enkelte etter bruk. Satsen for bruk skal tjene inn nok til at aksjelagets nye investering og driftskostnader dekkes inn over tid. Aksjelaget bidrar med et utlegg på rundt kr. 300.000 (investering i nye maskiner med elektronisk betalingsløsning samt oppgradering av lokaler).
2. Vaskeriene oppgraderes i sin helhet og driftes gjennom et årsabonnement på en nøkkel til vaskeriene. Løsningen vil kun være tilgjengelig for abonnenter og det vil være en fast periodisk pris uavhengig av bruk. Abonnementet skal tjene inn nok til at aksjelagets nye investering og driftskostnader dekkes inn over tid. Aksjelaget bidrar med et utlegg på rundt kr. 230.000 (investering i nye maskiner uten betalingsløsning samt oppgradering av lokaler).

Dersom ingen av alternativene oppnår flertall vil styret drifte vaskeriene som i dag på aksjelagets regning, men kun gjennomføre et minimum av reparasjoner og vedlikehold. Det vil ikke gjennomføres noen oppgraderinger eller investering, og ved behov for særlig dyre reparasjoner vil maskinene kasseres uten erstatning. Konsekvensen er en utsettelse av investeringene, og i praksis en styrt avvikling av vaskeriene på sikt. Sannsynlig årlig kostnad rundt kr 20.000,- de nærmeste årene.

4.5 Forslag om bytte av revisor – sak fra styret

Styret ønsker å bytte revisor fra RSM, til BDO med orgnr: 993 606 650, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Styrets innstilling:

Solvang Park AS bytter revisor til BDO gjeldende for regnskapsåret 2016.

5. Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 5.1 Valg av 4 medlemmer til styret.
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 5.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité.

6. Andre saker - Saker fra aksjeeiere

6.1 Forslag om fjerning av gebyr for leietagere fra aksjonær Philip Holman

Philip Holman, eier av en leilighet i Solvang park, ønsker å fremme et forslag om å fjerne gebyret som påløper når man får nye leietagere. Slik det er i dag så påløper det et gebyr på hele 5000,- kroner. Det har blitt forsøkt å få en fornuftig forklaring på hvilke kostnader dette skal dekke av administrasjonen, men en slik forklaring har ikke blitt forelagt. Det hevdes kun at det er store kostnader i forbindelse med omprogrammering av ringeanlegg og vask av fellesarealer i forhold til økt trafikk når man flytter inn og ut. Hverken en ekstra vask av trapp eller omprogrammering har en kostnad som er i nærheten av kr 5000 som Borettslaget krever i dag. Dette gebyret bør fjernes.

Forslag til vedtak:

Dagens gebyr på kr 5000 for å flytte inn og ut av en leilighet i Solvang park fjernes

Styrets kommentar:

Styret har sett på praksis rundt innflyttingsgebyr, og det er utfra våre undersøkelser helt normalt å ha et slikt gebyr. Videre er satsene til Solvang Park AS innenfor rimelighetens grenser - vi har sett eksempler på både høyere og lavere gebyrer.

Styret har formidlet til aksjonær Holman (som er utleier) at det oppstår slitasje på fellesarealer ved inn- og utflytting, det etterlates uønskede ting i boder og fellesarealer som må kastes for fellesskapets regning, og det påløper saksbehandling for styret. I tillegg tilkommer nye postkasseskilt, endring av ringeklokker og annen administrasjon for forretningsfører.

Styret støtter ikke dette forslaget.

6.2 Forslag om opprustning av vaskeriene fra aksjonærer T. Aagesen og R. Hauge

Oslo, 18.4. 2016.

Til Generalforsamlingen Solvang Park AS.

Som brukere av vaskeriet i H-18 er vi ikke fornøyd med dagens tekniske standard. Allerede i oktober 2014 tok vi opp ventilasjon fra tørketrommel som ikke fungerte. I dag fungere kun den lille tørketrommelen og vi venter bare på når den slutter å fungere.

Vaskeriene var opp som sak 4.3 under siste års generalforsamling, hvor man i lys av selskapets stramme økonomi ønsket å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Vedtatt forslag.

"Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes bruksmønster og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering for ytterligere investeringer gjøres"

Først i november 2015 ble vi invitert til å svare på Vaskeriundersøkelsen. Siden den gang har vi ikke hørt noe fra styret og nå er også en vaskemaskin ute av drift i H-18. Vaskeriet i H-18 opererer nå med under 50% kapasitet av normalen noe som gir lengre vasketid for den enkelte.

I Styrets introduksjonsbrev til nyinnflyttede fra 2014? kan man lese om vaskeriene:

" Det er to vaskerier i Solvang Park AS. De er flislagte, lyse og trivelige og ligger i kjelleren i henholdsvis Trudvangveien 9 og Hammerstads gate 18. Inngang til vaskeriet i Hammerstads gaten 18 er fra atriet. Nøkkel til ytterdøren passer til inngangsdørene i vaskeriet. Hvert vaskeri har to vaskemaskiner og to tørketromler. Du reserverer vaskeriene ved å skrive deg på tavlen utenfor vaskeriet. Husk å stryke deg ut når du er ferdig. Bruk av vaskeriene er inntil videre gratis".


I Solvang Park AS vedtekter står det:

" Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand sålangt plikten ikke ligger på aksjeeier. "

Vi er derfor overrasket over at man ikke har utført det løpende vedlikehold på vaskeriene siden siste generalforsamling, men i stedet latt de forfalle. Drifting og vedlikehold er inkorporert i husleien for mange år siden.

Vi ber derfor om at følgende forslag blir tatt opp til votering på generalforsamlingen 2016. Forslag til vedtak:

" Styret pålegges av generalforsamlingen å få vaskeriene reparert og satt istand for full drift umiddelbart etter generalforsamlingen, senest innen sommerferien 2016.

Vennlig hilsen

 Rolf Hauge


 Torfinn Aagesen

Hammerstads gate 16

Styrets kommentar:

Styret kvitterer ut vedtaket fra den ordinære generalforsamlingen 26. mai 2015 på denne generalforsamlingen som avtalt, og aksjonærene har da mulighet til å velge blant løsninger for finansiering/ drift av vaskeriene.

6.3 Forslag om offentliggjøring av kontrakter fra aksionær Thomas Bang

Sittende styre har ved flere anledninger skriftlig blitt anmodet om å gjøre tilgjengelig inngåtte forretningsavtaler uten respons.

Når aksjonærer henvender seg til styret og ber om 'nødvendig tilgang til informasjon' må man kunne forvente at styret reagerer på en annen måte enn ikke å besvare henvendelsen eller gi uttrykk for at dette er 'sensitive opplysninger' som ikke kan utleveres.

Disse og lignende dokumenter er våre og skal være tilgjengelige for aksjonærer på lik linje med aksjeboken.

Hvorfor svarer ikke styret på henvendelser og hvorfor blir ikke etterspurte dokumenter og avtaler utlevert?

Det bes herved om at nedennevnte forretningsavtaler blir fremlagt for gjennomgang.

- Avtalen mellom Solvang Park og Brækhus Dege innhold og pris.
- Avtalen mellom Solvang Park og USBL innhold og pris
- Avtalen mellom Solvang Park og Oslo Muremesterbedrift vedrørende piperovering.
- Avtalen mellom Solvang Park og Gårdspass innhold og pris.
- Avtalen mellom Solvang Park og USBL vedrørende sommer og vintervedlikehold.

- Avtalen mellom Solvang Park og GET vedrørende internett og radio/tv signaler.
- Avtalen mellom Solvang Park og Canal Digital for det tilsvarende. Spesielt dokumenter besparelse på NOK 90.000.

Forslag til vedtak:

For di sittende styre ikke har respondert på henvendelsene bes det herved om at overnevnte avtaler/anbud blir gjort tilgjengelig for aksjonærene innen 30dager.

Styrets kommentar:

Aksjelovens kapittel § 6 omhandler selskapets ledelse og punkt 12 angir at «Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten.» Det er ikke noe lovkrav at styrets detaljerte arbeid for selskapet skal offentliggjøres til selskapets aksjonærer, ei heller at all aksjonærkorrespondanse skal imøtekommes.

Det er ikke praksis i Solvang Park at selskapet utleverer leverandørkontrakter til aksjonærer, og dette er heller ikke normal praksis i andre boligaksjeselskaper.

Styret praktiserer en stor grad av åpenhet med hyppige nyhetsbrev og løpende oppdatering fra driften på nye og omfattende nettsider. Enkelte aksjonærer bruker dessverre dette som anledning til å spre feilinformasjon og til å plage selskapets leverandører i en slik grad at styret har ved anledning måttet beklage aksjonærers oppførsel og reparere profesjonelle forhold.

Aksjonær Bang anmoder om offentliggjøring av informasjon som vil muliggjøre betydelig skade på selskapets interesser gjennom uønsket kontakt mellom aksjonærer og selskapets leverandører.

Vi minner om at vi er et boligsameie og at en slik arbeidsform er uakseptabel for ethvert frivillig styre. Styrets arbeid er transparent og løpende tilgjengelig for både selskapets forretningsfører og revisor, i tillegg til generalforsamlingens eventuelle godkjenning av regnskap og valg av styre.

Styret støtter ikke dette forslaget.

6.4 Forslag om setningsskader fra aksjonær Randi Guri Arnesen

Solvang Park har siden sent på 1980 tallet vært kjent med at vi er blitt utsatt for vesentlige setningsskader i forbindelse med tunnelarbeid i regi av Vann og Avløpsetaten Oslo Kommune.

Vi er blitt tildelt erstatning fra Vann og Avløpsetaten, Oslo Kommune og mange leiligheter er blitt reparert.

Fasader sprekker fremdeles opp og i forbindelse med siste oppussing ble det i deler av Kirkevei blokken, Trudvangvei blokken og Harald Hårfagres blokken byttet hundrevis av murstein, som igjen var sprukket siden forrige oppussing midt på 1990 tallet.

Det forrige styret hadde til hensikt å oversende krav til Vann og Avløpsetaten, Oslo Kommune for å få dekket deler av disse utgiftene. (På linje med hva AS Kirkvang oppnådde), men 2 av styrets medlemmer valgte å gå av, mens det siste styremedlemmet, fortsatt sitter i dagens styre. Arbeidet med å fremme erstatningskrav ble ikke videreført av det nye styret.

Det ligger betydelige utgifter til vedlikehold som det er mulig å få dekket av Vann og Avløpsetaten, Oslo Kommune.

Derfor er det svært oppsiktsvekkende at styrets medlemmer ikke har gjort dette og at de stiller seg avvisende til eksisterende setningsskader i Solvang Park AS og omkringliggende område, noe som kom klart frem i forbindelse med Generalforsamlingen 26. mai 2015 og ekstraordinær generalforsamling 25. august 2015.

(Jfr. vedlagte bilder fra hhv. kjeller Trudvangveien 9 og fasade Trudvangveien13-15).

Forslag til vedtak:

Styret utarbeider dokumentasjon og søknad om refusjon av deler av vedlikeholdskostnadene.

Styrets kommentar:

Saken har vært oppe gjentatte ganger, senest i ekstraordinær generalforsamling 25. august 2015 der denne argumentasjonen utgjorde et sentralt poeng. Styret gjentar:

“Byggingen av en kommunal avløpstunnell i 1978-79 førte til setningsskader i flere av bygningene som står på leire i Majorstua-området, blant annet bygningene i Solvang Park.

Flere av gårdene i området saksøkte Oslo kommune etter kartlegging av skadene, og det ble etter rettsforhandlinger i 1995 inngått et forlik mellom Solvang Park og kommunen. Forliket ga Solvang Park et engangsbeløp på 2,35 millioner som full kompensasjon for påløpte skader.

Det som senere er referert til av enkelte som en fremtidig «regress» eller «garanti» sier i praksis kun at Solvang Park ikke avskjæres fra å gå til ny erstatningssak mot kommunen dersom fremtidige skader kan påvises å skyldes kommunens grunnarbeider i 1978-79.”

Styret følger med på det som er av setninger i gården og konfererer jevnlig med ekstern ekspertise for å avdekke om det er forhold som nødvendiggjør tiltak og i så fall om det kan være grunnlag for å reise ny sak mot kommunen. Så langt er dette ikke tilfelle.

Styret støtter ikke dette forslaget.

6.5 Forslag om balkonger fra aksjonær Randi Guri Arnesen

14/03-16 la Balkongkomiteen informasjon ut på våre nettsider og fortalte at de 'var i ferd med å ferdigstille søknaden om rammetillatelse sammen med Balkongteam'.

Søknaden ble registrert hos Plan og Bygningsetaten allerede 18 mars.

Denne informasjonen er ennå ikke lagt ut på nettsiden.

Etter å ha tatt kontakt med Plan og Bygningsetaten og fått kopi av søknaden, avsløres vesentlige mangler.

På grunn av omfattende setningsskader ble AS Solvang (sent 1980, tidlig 1990-tallet) tildelt erstatning og mange leiligheter ble reparert for store sprekker i vegger inne i leiligheter/tak/opp ganger/kjellere.

Dette dokumentet blir i disse dager hentet fram fra arkivet hos Vann og Avløp, Oslo Kommune og kan fremlegges i nær fremtid.

Multiconsult er også kontaktet. De var i sin tid inne i forbindelse med restaurering av brannbalkongene på 1980-tallet og disse dokumentene blir også nå hentet ut fra arkivet.

Representanten fra Multiconsult kan for øvrig fortelle at de er kjent med setningsskader i området her og vil finne fram alt arkivert materiale for AS Solvang. De vil komme på befaring i løpet av april og teste bygningsmassen holdbarhet. Rapport herfra vil foreligge medio mai. Begge disse rapportene blir videresendt Plan og Bygningsetaten, Oslo Kommune.

(Multiconsult blir også bedt om å måle fuktighet i alle kjellere; dette er ikke gjort og ansees som svært betydningsfullt i forhold til sittende styres vedlikeholdsplaner.

Rapport her blir også fremlagt medio mai).

Balkongkomiteen har lovet at også 1. etasje vil kunne få balkonger. Dette er ikke riktig og blir tilbakevist av Plan og Bygningsetaten som kan fortelle at '2m er et ufravikelig minimumskrav fra bakken og opp til første balkong'.

Forslag til vedtak:

Alt videre arbeid fra Balkongkomiteens side stoppes inntil alle relevante opplysninger ang. setningsskader/bygningsmassens holdbarhet foreligger.

Styrets kommentar:

Saken har vært oppe tidligere, senest i ekstraordinær generalforsamling 25. august 2015. Generalforsamlingen forkastet forslagene om å stanse den søknadsprosessen som flertallet av aksjonærene stemte for ved den ordinære generalforsamlingen 26. mai 2015. Dette forslaget fremstår som repetisjon.

Aksjonær Arnesens påstander om "avsløringer" og manglende informasjon medfører ikke riktighet. Full informasjon er gjort tilgjengelig på selskapets nettsider fortløpende, også om innsending av byggesøknad.

Når det gjelder grunnundersøkelser ble dette diskutert på ovennevnte ekstraordinære generalforsamling, og det ble poengtert at det er meningsløst å gjøre detaljerte grunn- og bygningsundersøkelser før eventuell godkjenning foreligger fra Plan- og bygningsetaten.

Styret merker seg at aksjonæren etter eget utsagn kontakter eksterne leverandører uten mandat på selskapets vegne.

Styret støtter ikke dette forslaget.

6.6 Forslag om stemmegiving fra aksjonær Thomas Bang

På Generalforsamling 26. Mai 2015 ble det stemt for halve aksjer, aksjonærer som ikke hadde fullmakt/påskrift fra samboer/ektefelle/familie ble ikke godkjent stemmemessig. Dette er direkte feil og eventuell avtale er mellom partene (aksjeeierne) og ligger utenfor Solvang Park AS, sin kontroll og myndighet. (aksjelovens §-4-3) På ovennevnte Generalforsamling var det minst to aksjonærer som ble nektet stemmerett. I tillegg er det ikke overenstemmelse mellom protokoll og oversikt over aksjonærer med stemmerett eller fullmakter. På listen fra USBL som måtte hentes ved personlig fremmøte på deres kontor og som motvillig ble utlevert fra styrets side, var det aksjonærer som var oppført feil. Noen som ikke hadde fullmakter hadde fått fullmakt og andre ikke. Styret har blitt anmodet skriftlig om å fremlegge stemmesedler, møtesedler og fullmakter uten at dette er besvart eller imøtekommet fra styrets side. Oppbevaringsplikt er minimum 5 år. Forslag til vedtak:

Forslag til ny vedtektsbestemmelse, § 4-7 1- Alle avstemminger skjer skriftlig og stemmesedler og møtesedler og fullmakter oppbevares i 10 år og kan gjennomgås på forespørsel fra aksjonærer. 2- Styret legger frem all fullmakter fra Generalforsamlingen 26/05-2015

Styrets kommentar:

Aksjelovens § 4-3 lyder "Eier flere en aksje i sameie, må de oppnevne en enkelt sameier til å opptre som aksjeeier overfor selskapet, hvis ikke noe annet er bestemt i vedtektene." Det er formodentlig en streng tolkning av dette som ligger bak selskapets valgereglement, som går mer enn 10 år tilbake.

Styret legger i alle tilfelle på eget initiativ frem forslag til endring av vedtektene i ordinær generalforsamling 10. mai 2016 for å gjøre slike avstemminger enklere i fremtiden.

Styret støtter forøvrig ikke dette aksjonærforslaget.

6.7 Forslag om skorsteinsrehabilitering fra aksjonær Thomas Bang

På Generalforsamling 26.05.2015, under forslag fra styret punkt 4.4. vedrørende kostnader innvendig i den enkeltes leilighet, ble det vedtatt at disse kostnadene skulle bæres av den enkelte aksjonær.

Dette strider mot våre vedtekter ref. § 7 og § 8 og skal i sin helhet dekkes av selskapet og fordeles til den enkelte aksjonær i henhold til vedtektenes § 9. (dvs. etter antall aksjer) Alt skorsteinsvedlikehold er kostnader som i sin helhet skal dekkes av Solvang Park AS. Tilkobling er bare en følgekonsekvens til de rehabiliterte skorsteiner. Følgelig er dette kostnader som omfattes av selskapets vedlikeholdsplikt. Kostnadene skal dermed ikke belastes den enkelte aksjonær, men må dekkes av selskapet og fordeles i samsvar med vedtektene.

Dermed har styret latt aksjonærene stemme over en kostnad som i sin helhet skulle vært dekket av selskapet og fordelt i henhold til antall aksjer. Dersom det er styrets mening og sette til side våre vedtekter om fordeling av felleskostnader, vil dette også medføre endringer i fordelingen av fremtidige Felleskostnader. dvs. at vi trolig vil måtte fordele felleskostnader i henhold til antall kvadratmeter for den enkeltes leilighet basert på bruttoareal.

Det er også betenkelig at kostnader holdes utenfor selskapets regnskap. Dette er ikke i samsvar med Regnskapsloven/Bokføringsloven.

Det er også høyst tvilsomt om Solvang Park AS lovlig kan inngå avtale med leverandører på vegne av den enkelte aksjonær.

Forslag til vedtak:

Forslag 1:

Kostnadene tas inn i selskapets regnskap og fordeles i henhold til § 9-1, dvs. pr aksje. Solvang Park AS godtgjør den enkelte aksjonær for innbetalt beløp til Oslo Muremester bedrift AS.

Forslag 2:

Dersom forslag 1 faller, skal alle fremtidige felleskostnader fordeles pr. kvadratmeter basert på bruttoareal i den enkelte aksjonærs leilighet. Vedtektenes § 9.1 endres til å lyde: Kostnader med eiendommen som ikke knyttes til den enkelte eierandel/leilighet er felleskostnader og skal fordeles mellom aksjeeierne basert på brutto areal (kvm).

Selskapet kan endre felleskostnadene med 1. mnd. skriftlig varsel.

Styrets kommentar:

Styret er uenig i aksjonærens tolkning av vedtektene. § 8 sier blant annet at "Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen." I dette tilfellet snakker vi om pipekanaler, og utbedring av disse er belastet selskapet.

Tilkobling er ikke en følgekonsekvens da det ikke er en nødvendighet med ildsted. Aksjonærene stemte fritt og i tråd med vedtektene for den valgte løsningen ved den ordinære generalforsamlingen 26. mai 2015. Styret avviser aksjonærens beskyldninger om at selskapets kostnader holdes utenfor regnskapet og brudd på relevante lover.

Styret støtter ikke dette forslaget.

6.8 Forslag om vaktmester fra aksjonær Randi Guri Arnesen

På Generalforsamlingen 22/05-13 ble det lagt inn diverse forslag relatert til vedlikehold. Disse forslagene ble stemt over og vedtak godkjent; gressplenene skulle kalkes ved snøsmelting, gresset skulle sås der dette var nødvendig. Busker og trær klippes av profesjonelle gartnere, søppel hus skulle høytrykk-spyles hver vår, plattinger inne i gårdsrommet likedan før sommermøblene ble satt på plass, oppgangenes vinduer skulle vaskes, likeledes brannbalkongene. Allerede innkjøpte industristøvsugere skulle brukes i kjeller og loft. Helt elementære oppgaver er ikke ivaretatt og lagt inn som premisser for ønsket vedlikehold. Er det slik vi ønsker å ha det? Hvorfor utvises det så liten respekt, ikke bare for fattede vedtak, men også for vår flotte bakgård? Vaktmesterfunksjonen har de siste årene ikke fungert, noe alle aksjonærer kan se. Ytre vedlikehold ser særdeles slett ut. Solvang Park AS har gått til anskaffelse av redskap og maskiner for mange tusen kroner. Disse står nå ubrukt i redskapsboden inne i gårdsrommet vårt og vi betaler unødig mye for bruk av maskiner som Gårdspass/USBL bruker for å løse ulike oppgaver

Forslag til vedtak: Styret pålegges å skaffe tilveie en dertil egnet person/et vaktmesterfirma som kan ivareta vedlikehold av vaktmestertjenestene våre.

Styrets kommentar:

Styret søker kontinuerlig etter leverandører som leverer bedre kvalitet til lavere pris. I den sammenheng terminerte vi kontrakt om driftstjenester med utgående leverandør høsten 2015 og kontrakterte med Usbl for perioden fra 1. mai 2016. Styret forventer at disse tjenestene vil fungere bedre.

Flere av tiltakene som aksjonæren viser til ble vedtatt å gjennomføres på dugnad. Dersom aksjonæren med flere stiller på dugnad vil det sikkert være mulig å prioritere å gjennomføre arbeidet.

Styret støtter ikke dette forslaget.

6.9 Forslag om vedlikehold av gresset fra aksjonær Randi Guri Arnesen

30/11-2015 ble Norsk Gartnerselskap og Skajem Gartneri kontaktet med spørsmål om løv knusing av bøketrær.

Dette ble frarådet på det sterkeste med den begrunnelse at bøkeblader er for tykke og

ved fuktighet for seige.
 Jordsmonnet blir fratatt oksygen, blir surt og gresset dør.
 Rådene ble viderefornidlet styret på mail, dog uten respons.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges av generalforsamlingen å reparere gressmatten i indre gård, enten ved hjelp av såing eller legging av ferdiggress.

Styrets kommentar:

Utgående leverandør av gartnertjenester sto for vurderingen om knusing av løvet høsten 2015. Den nye leverandøren vil følge en egen plan for vedlikehold av grøntarealene. Våren står for døren og vi er trygge på at bakgården blir fin i år også.

Styret har mottatt 40 eposter fra aksjonær Randi Guri Arnesen alene siste 12 måneder, i tillegg til diverse skriv levert i postkasse, og har besvart de henvendelsene som holder en saklig tone og som ikke består av polemikk. Dessverre er disse i et mindretall.

Styret støtter ikke dette forslaget.

6.10 Forslag om ekstraordinært husleietillegg mm fra aksjonær Georg Kielstrup

Heving/ugyldighet av vedtak fra generalforsamlingen den 26.05. 2015.

Viser til sak 4.2 på saklisten, Styrets forslag til vedtak.

Alternativ 1.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr. 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den ekstiterende gjelden.

Generalforsamlingen gir styret videre fullmakt til å ta opp inntil kr. 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen,

 Begrunnelse.

Her har generalforsamlingen satt seg over aksjelovens § 1-2, annet ledd, hvor det heter at en "plikter ikke å gjøre innskudd i selskapet... i større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for tegningen." Videre brytes hovedregelen om ansvarsfrihet for aksjonæren med hensyn til økte forpliktelser ovenfor selskapet, som f.eks. krav om ekstraordinære innbetalinger. Aksjeloven § 5-20, første ledd. Krav om enstemmighet. Dette krever enstemmig tilslutning fra samtlige aksjonærer i Solvang Par A/S. Man bryter også Borettslagloven kapittel 5, § 5-19. Felleskostnader. Her er finner man hvordan husleie er regulert. Denne brytes og, fordi Aksjelovens § 5-20 i utgangspunktet ikke er fulgt.

I dette forslaget til avstemming, har styret også valgt å ha to forslag i ett. Ett hvor man ber om fullmakt til å innføre ett ekstraordinært husleietillegg, og ett hvor styret videre vil ha fullmakt til å låne opptil kr. 22 millioner. Dette burde vel i utgangspunktet vært delt i to.

Etter aksjelovens § 5-22. Myndighet til å reise søksmål om ugyldighet.

“ En aksjeeier, et styremedlem eller daglig leder, kan reise søksmål om at en beslutning er ugyldig, fordi den er blitt til på ulovlig måte eller forøvrig er i strid med loven og selskapets vedtekter ”, ber jeg om at generalforsamlingen hever/ugyldiggjør vedtaket, slik at generalforsamlingen ikke setter seg over norsk lov.

Forslag til vedtak.

Vedtaket av generalforsamlingen av 26.05.16 heves fra d.d. da vedtaket er fattet på feil grunnlag og norsk lov.

Styrets kommentar:

Styret og selskapets profesjonelle rådgivere er uenige i aksjonærens lovtolkning, og denne saken har vært kvittert ut en rekke ganger.

Styret støtter ikke dette forslaget.

6.11 Forslag om vedlikehold fra aksjonær Vigdis Kjelstrup

Ved fjorårets Generalforsamling, 26/5-15, ble det vedtatt en vedlikeholdplan som innebærer en oppussing/oppgradering for mellom 16-18 mill i løpet av en 2 års periode. Dette mener styret er pga et “ betydeligt etterslep ” fra tidligere år. Dette medførte til en økning av “ felleskostnadene ” med 80%. Dette er før de 16 –18 mill blir tatt opp, som også skal dekkes av felleskostnadene, samlet gjeld blir da 22 – 24 mill. Nesten en dobling av eksisterende gjeld pr i dag. Hva skjer da videre med husleien? Mye av det vedlikeholdet som styret mener må gjøres, er ikke pålagt eller et krav. Styret har ikke villet sette seg inn i hvordan tidligere styre har klart å vedlikeholde og oppgradere bygningsmassen til det den er i dag. Ved å gjøre en ting av gangen, for så å vente i endel år før man setter igang det neste prosjektet. Nå skal det bare kjøres på. Felleskostnadene vi betaler pr mnd, er også til for å brukes på vedlikehold gjennom årene som er gått. Dette er da ikke gjort. Et “ betydeligt etterslep “ av det sittende styret.

Forslag til vedtak.

Vedtaket fra Generalforsamlingen 25/5 –15, om ekstra ordinære innbetalinger og fullmakten styret fikk om å kunne ta opp lån på inntil 22 mill blir ugyldiggjort. Det nye styret pålegges å utarbeide en ny vedlikeholdsplan, hvor de større oppgavene taes over ett lengere tidsrom, samt at styret pålegges å reforhandle det eksisternde lån over en lengere tidsramme, slik at aksjonærene får en husleie de kan leve med.

Styrets kommentar:

Vedlikeholdsplanen som aksjonærene vedtok enstemmig på ordinær generalforsamling 26. mai 2015 er basert på profesjonelle råd (og til dels offentlige pålegg), og innebærer å gjennomføre nødvendig vedlikehold innenfor en forventet nødvendig tidsramme.

Finansieringsplanen fordeler kostnadene utover levetiden til tiltakene (eller perioden frem til neste større vedlikeholdsprosjekt). Styrets beregninger tilsier at ordinære husleieinnbetalinger med mindre årlige justeringer vil være tilstrekkelige for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån gjennom perioden forutsatt et vedvarende lavt rentenivå.

Selskapets økonomiske situasjon i dag er et direkte resultat av manglende samsvar mellom tidligere utførelse av vedlikehold, levetid på vedlikehold og betaling for vedlikehold. Enkelt forklart har vi mange millioner i gjeld for utført vedlikehold som ikke lenger har noen verdi, samtidig som vi har betydelig nytt forestående vedlikehold.

Takket være aksjonærenes innbetalinger av ekstraordinære fellesutgifter har selskapet så langt ikke hatt behov for å øke lånerammene, og de planlagte arbeidene tar ikke til før de er individuelt behovsvurdert - og konkurranseutsatt. Det innebærer nødvendigvis at det kan forekomme endringer i tidspunkt for arbeidenes utførelse og refinansiering av lån.

Styret støtter ikke dette forslaget.

634 Solvang Park AS

Arsmelding 2015

Styret har etter generalforsamling 2015 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Benedicte Overgaard Frydendal	Trudvangveien 7, 0363 OSLO
Styremedlem	Stine Myhre Selås	Hammerstads gate 22, 0363 OSLO
Styremedlem	Jarle Valgard Traavik	Kirkeveien 78 A, 0364 OSLO
Styremedlem	Bjørn Waage Skogtrø	Hammerstads gate 20, 0363 OSLO
Styremedlem	Janice Fingal	Trudvangveien 9, 0363 OSLO
Varamedlem	Hege Marthe Cordt-Hansen	Hammerstads gate 22, 0363 OSLO
Varamedlem	Petter Hessen	Hammerstads gate 20, 0363 OSLO

Styret i Solvang Park AS består av 3 kvinner og 2 menn. Aksjelaget har ingen ansatte. Aksjelaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelser

4 aksjeboenheter har skiftet eiere det siste året.

Juridiske eiere

Aksjelaget har per 31. desember 2015 én juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt én aksjeboenhet.

Virksomhetens art

Solvang Park AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierene. Det er 88 boliger og ingen næringslokaler i aksjelaget. Aksjelaget ligger i Oslo kommune. Aksjelagets organisasjonsnummer er 921 706 375.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Aksjelagets revisor er

RSM

Filipstad Brygge 1
Pb. 1312 Vika
0112 OSLO

Forsikring

Aksjelagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr 81404362. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/ Internkontroll

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll samt at det etableres et HMS-system. Det er styrets plikt å ha oversikt over alle fellesarealene. I tillegg skal styret informere eier og bruker av den enkelte leilighet om det ansvaret den enkelte har etter lov og forskrift.

Styret skal påse at:

- Valgte aktiviteter for kartlegging og oppfølging utføres.
- At feil og mangler som rapporteres følges opp.
- Det utføres en årlig gjennomgang av systemet.
- Rutiner følges opp ved ulykker og skader.
- Informere om endringer i HMS-systemet.

Styret har ingen avvik å rapportere.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 2 651 848,-
Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 3 585 713,-

For øvrig vises det til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret ønsker å presisere at den økonomiske situasjonen til aksjelaget fremdeles er anstrengt i lys av fremtidige vedlikeholdsbehov. Den ordinære generalforsamlingen i 2015 vedtok innbetaling av ekstraordinære fellesutgifter for å bøte på dette.

I etterkant av diskusjonene på generalforsamlingen besluttet styret at størrelsen på de ekstraordinære fellesutgiftene skulle settes til kr 900,-/ aksje per måned med kvartalsvis, etterskuddsvis innbetaling. Dette var innenfor rammene som ble vedtatt på generalforsamlingen, og på denne måten ønsket styret å respektere de forskjellige økonomiske forutsetninger som finnes blant aksjonærene samtidig som likviditeten til aksjelaget kunne forbedres betraktelig.

De ordinære fellesutgiftene er sist endret med effekt 1. juli 2015.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrefft forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 11 styremøter og behandlet totalt 55 styresaker.

Det har i perioden vært avholdt én ekstraordinær generalforsamling.

Styret har siden generalforsamlingen 26. mai 2015 arbeidet for å gjennomføre de vedtatte sakene. Styrets primære fokus denne perioden har vært å fortsette detaljeringen og iverksettingen av en vedlikeholdsplan for å hente inn etterslepet i vedlikehold som er bygd opp i aksjelaget gjennom de senere år.

Den økonomiske situasjonen til aksjelaget har det siste året preget mye av arbeidet til styret, og som del av planen for å forbedre den økonomiske situasjonen har styret også gjennomgått eksisterende avtaler med flere underleverandører med tanke på kostnadseffektivisering. I den forbindelse inngikk aksjelaget ny avtale med USBL i november 2015 som fra 1. mai 2016 skal være underleverandør på samtlige vedlikeholdstjenester. Dette medfører betydelige innsparinger, i størrelseorden kr 100.000,- per år, på tjenester som trappevask, gartner, snørydding og generelle vaktmestertjenester. Styret mener at med én underleverandør blir kommunikasjonen bedre og dermed kvaliteten på tjenestene også.

Styret har prioritert arbeidet med brannsikring i vedlikeholdsplanen. Etter feiing i 2013 fikk aksjelaget pålegg om å videodokumentere tilstanden til alle skorsteiner og senere påbud fra Brann- og Redningsetaten (BRE) om å utbedre alle skorsteiner i bruk. Aksjelaget fikk også fyringsforbud på flere piper, i tillegg til krav om å utbedre brannsikkerheten. Vi hadde klare tidsrammer for utbedring av skorsteinene og dette arbeidet måtte prioriteres i 2015/2016. Oppgradering av skorsteinene har vært et omfattende prosjekt for aksjelaget. Det medførte at entreprenøren har hatt behov for tilgang til samtlige leiligheter og prosjektet har hatt betydelige kostnadsrammer. I skrivende stund er alle pipeløp utbedret og det er installert innvendige stålrør i alle skorsteiner som er i bruk. Styret har registrert svært få klager til tross for det betydelige arbeidet og inngripen i aksjonærenes dagligliv, og takker aksjonærene for tålmodigheten.

Videre prioritering av vedlikeholdsplanen inneholder utbedring av avløp og drenering, oppussing av trapperom og utvendig fasade, samt ulike brannverntiltak.

Den første november overtok Canal Digital som leverandør av TV- og internettforbindelse i et nytt fibernett som eies av aksjelaget. I henhold til den nye avtalen sparer aksjelaget rundt kr 90.000,- per år i tillegg til at aksjonærene får et bedre produkt.

På den ordinære generalforsamlingen i 2015 vedtok aksjonærene at styret skulle utrede en ny driftsmodell for vaskeriene. De siste årene har aksjelaget anvendt betydelige beløp på vedlikehold av maskinparken, og det er tydelig for alle at anleggene begynner å bli slitne. For å ha et best mulig beslutningsgrunnlag her styret gjennomført en spørreundersøkelse, og aksjonærene vil beslutte veien videre for vaskeriene på ordinær generalforsamling 2016.


Vedlikehold og forvaltning av boligmassen er et av styrets viktigste oppgaver. Bygninger som snart er 100 år gamle innebærer økte vedlikeholdskostnader, noe som reflekteres i aksjelagets vedlikeholdsplan og finansieringsbehov. Styret har derfor gjennomført flere befaringer med utbyggere som ønsker å utvikle loftsarealene våre. Styret ser potensiale i både en engangs inntektskilde som vil betydelig forbedre aksjelagets finansielle situasjon, og en måte å kunne redusere den enkelte seksjons månedskostnader gjennom å ha flere aksjonærer å dele faste kostnader på.

Styret fortsetter å jobbe med loftssaken for fremlegg på en fremtidig generalforsamling, parallelt med alternativ for å bedre økonomien i selskapet og utførelse av vedlikeholdsplanen.

Sted: Oslo

Dato: 18/4-2016


Benedicte Overgaard Frydenhal
Styremedlem


Bjørn Waage Skodtø
Styremedlem


Stine Myfne Selås
Styremedlem


Janice Fingal
Styremedlem


Jarle Valgard Traavik
Styremedlem

Til generalforsamlingen i
Solvang Park AS

RSM Norge AS

Fillpstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb. 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Solvang Park AS som viser et overskudd på kr 2 651 848. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Solvang Park AS per 31. desember 2015 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Medlem av Den Norske Revisorforening

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslag til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 21. april 2016
RSM Norge AS


Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor

Arsregnskap 2015 Solvang Park AS

Disponible midler

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 877 927	0
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 651 848	809 440
Tilbakeføring av avskrivning	0	5 462
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-100 005 462
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-944 063	13 861 198
Endringer i andre langsiktige poster	0	87 207 289
B. Årets endring disponible midler	1 707 786	1 877 927
C. Disponible midler	3 585 713	1 877 927

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2015 Solvang Park AS
--

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	5 309 927	3 695 552	3 770 582	6 526 000
Sum driftsinntekt		5 309 927	3 695 552	3 770 582	6 526 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	27 374	4 123	53 500	35 000
Sum driftsinntekt		27 374	4 123	53 500	35 000
Sum inntekt		5 337 301	3 699 675	3 824 082	6 561 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 192	10 105	0	12 000
Styre honorar	3	80 000	71 667	91 280	82 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	11	0	5 462	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		44 443	85 796	70 000	35 000
Kostnad eiendom/lokale	4	512 732	486 621	803 427	411 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	528 096	447 593	528 687	533 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	43 672	58 099	0	13 000
Reparasjon og vedlikehold	7	236 681	352 891	318 000	6 424 000
Revisjonshonorar	8	7 929	7 410	8 000	8 000
Forretningsfører honorar		121 142	107 408	117 000	120 000
Annet honorar	9	41 541	106 318	40 000	95 000
Kontorkostnad		30 069	27 053	34 072	35 000
TV/bredbånd		273 850	288 003	0	195 000
Kontingent og gave		1 650	1 650	0	2 000
Forsikring		370 612	347 116	370 000	383 000
Annen kostnad	10	16 484	18 411	19 000	19 000
Sum kostnad		2 320 091	2 421 602	2 399 466	8 367 000
DRIFTSRESULTAT		3 017 210	1 278 073	1 424 616	-1 806 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		68 185	87 547	106 631	0
Rentekostnad		433 547	556 180	528 000	386 543
Netto finansposter		365 362	468 633	421 369	386 543
Årsresultat		2 651 848	809 440	1 003 247	-2 192 543
Overført til/fra annen egenkapital		2 651 848	809 440	0	0
Sum overføringer		2 651 848	809 440	0	0

Balanse 2015 Solvang Park AS

	Note	2015	2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11	25 000 000	25 000 000
Bygninger	11	75 000 000	75 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		300	300
Sum anleggsmidler		100 000 300	100 000 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 353	62 245
Kundefordringer		283 677	0
Andre kortsiktige fordringer	12	744 655	1 990
Forskuddsbetalte kostnader		500 191	407 987
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 735 600	1 935 339
Innestående skattetrekk		0	47 889
Sum omløpsmidler		4 271 475	2 455 450
SUM EIENDELER		104 271 775	102 455 750

Balanse 2015 Solvang Park AS

	Note	2015	2014
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		562 000	562 000
Overkursfond		93 946 850	93 946 850
Sum innskutt egenkapital		94 508 850	94 508 850
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 839 972	-6 491 821
Sum opptjent egenkapital		-3 839 972	-6 491 821
Sum egenkapital	16	90 668 878	88 017 029
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	12 917 135	13 861 198
Sum langsiktig gjeld		12 917 135	13 861 198
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		64 128	66 854
Leverandørgjeld		571 897	440 725
Skyldig off. myndigheter		0	-5 090
Påløpne renter		28 241	39 343
Annen kortsiktig gjeld	14	21 496	35 691
Sum kortsiktig gjeld		685 762	577 523
Sum gjeld		13 602 897	14 438 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 271 775	102 455 750
Pantstillelser	15	12 917 135	13 861 198
Sted: <u>Oslo</u>	Dato: <u>18/4-2016</u>		


 Benedicte Overgaard Frydekald
 Styreleder


 Jarle Valgard Traavik
 Styremedlem


 Stine Myhre Selås
 Styremedlem


 Janice Fingal
 Styremedlem


 Bjørn Waage Skogstrø
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives iht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Andre driftsinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.

Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Noter årsregnskap 2015 Solvang Park AS

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2015	2014
3600 Husleieinntekter	3 756 558	3 695 552
3602 Ekstraordinært husleietillegg	1 514 700	0
3604 Innbetaling fra tidligere avskrevet leie	26 419	0
3690 Andre leieinntekter	12 250	0
Sum	5 309 927	3 695 552

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2015	2014
3957 Nøkkelsalg	3 600	3 755
3990 Andre driftsinntekter	23 774	368
Sum	27 374	4 123

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2015	2014
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	10 105
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	-88	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	80 000	71 667
Sum	91 192	81 772

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Kostnad eiendom

	2015	2014
6300 Leiekostnader lokaler	3 000	2 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	189 540	183 305
6360 Renhold, sanitærartikler	0	23 363
6361 Trappevask v/byrå	214 500	185 225
6362 Skadedyrutryddelse	2 030	4 694
6364 Matteleie	44 460	34 931
6390 Andre driftskostnader	0	2 881
6391 Snømåking, strøing	36 302	26 512
6392 Containerleie/tømming	22 900	23 711
Sum	512 732	486 621

Noter årsregnskap 2015 Solvang Park AS

Note 5 - Kommunale avgifter

	2015	2014
6329 Kommunale avgifter	528 096	447 593
Sum	528 096	447 593

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2015	2014
6500 Verktøy og redskaper	141	308
6540 Inventar	9 775	2 750
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 130	4 245
6551 Nøkler, låser o.l.	30 627	50 335
6552 Driftsmateriell	0	461
Sum	43 672	58 099

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2015	2014
6601 Vedlikehold bygg	0	38 888
6602 Vedlikehold VVS	3 600	7 079
6603 Vedlikehold elektro	14 865	3 917
6610 Andre vaktmestertjenester	0	16 331
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	84 869	58 399
6616 Vedlikehold vaskeri	2 081	22 928
6617 Vedlikehold brannvernustyr	43 000	111 750
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 753	0
6630 Egenandel forsikring	24 000	6 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	87 599
6644 Fasade/balkonger	38 888	0
6648 Vedlikehold dører og porter	17 102	0
6690 Diverse vedlikeholdskosnader	1 523	0
Sum	236 681	352 891

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforingelse av bygning.

Note 8 - Revisjonshonorar

	2015	2014
6700 Revisjonshonorar	7 929	7 410
Sum	7 929	7 410

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Noter årsregnskap 2015 Solvang Park AS

Note 9 - Andre honorar

	2015	2014
6714 Tilleggsjenester forretningsfører	17 766	-625
6716 Honorarkostnader øvrige	3 150	29 133
6720 Juridisk honorar	20 625	3 006
6730 Teknisk honorar	0	74 804
Sum	41 541	106 318

Note 10 - Driftskostnader administrasjon

	2015	2014
7718 Fellesarrangement	5 439	5 564
7720 Generalforsamling	6 147	0
7770 Betalingskostnader	1 725	3 326
7790 Andre kostnader	0	9 521
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	3 172	0
Sum	16 484	18 411

Note 11 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 000 000	75 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 000 000	75 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	25 000 000	75 000 000
Anskaffelsesår :	1923	1923
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 6485 kvm. G.nr 46, b.nr 18 .

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2015	2014
1542 Mellomregning BBL Finans	742 585	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	2 070	1 990
Sum	744 655	1 990

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94927018033
Lånetype:	Serie

Noter årsregnskap 2015 Solvang Park AS

Note 13 - Langsiktig gjeld

Opptaksår:	2013
Rentesats:	2.85 %
Beregnet innfridd:	04.03.2018
Opprinnelig lånebeløp:	14 508 141
Lånesaldo 01.01:	13 861 198
Avdrag i perioden:	944 063
Lånesaldo 31.12:	12 917 135

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927018033	17	183 874	3 125 858
	71	137 905	9 791 255

Lånet skal bli refinansiert 01.07.2016 etter generalforsamlingsvedtak i 2015.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2015	2014
2937 Påløpte energikostnader	9 288	0
2965 Andre påløpne kostnader	0	26 324
2979 Andre forskudd	12 208	0
2980 Andre påløpte kostnader	0	7 960
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	1 407
Sum	21 496	35 691

Note 15 - Pantstillelser

	2015	2014
Bokført langsiktig gjeld	12 917 135	13 861 198
Boligselskapets pantesikrede gjeld	12 917 135	13 861 198
Bokført verdi av pantsatt eiendom	100 000 000	100 000 000

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Noter årsregnskap 2015 Solvang Park AS

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	562 000	0	562 000
Overkursfond	93 946 850	0	93 946 850
Sum innskutt egenkapital	94 508 850	0	94 508 850
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-6 491 821	2 651 849	-3 839 972
Sum opptjent egenkapital	-6 491 821	2 651 849	-3 839 972
Sum egenkapital	88 017 029	2 651 849	90 668 878

VEDTEKTER

for

Solvang Park AS

Org. nr.: 921 706 375

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. mai 2007.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 25. september 2008.
Endret på ordinær generalforsamling 31. mars 2011.
Endret på ordinær generalforsamling 19. april 2012.
Endret på ordinær generalforsamling 22. mai 2013.
Sist endret på generalforsamling 21. mai 2014.

§ 1 Selskapet

- 1) Solvang Park as er et boligaksjeselskap med forretningskontor i Oslo.
- 2) Generalforsamling kan avholdes i Oslo.
- 3) Selskapets formål er å eie og drive eiendommene Kirkeveien 78 a, b og c, Hammerstad gate 16, 18, 20 og 22 og Trudvangveien 7, 9, 11, 13 og 15 i Oslo.
- 4) Selskapets aksjekapital er kr. 562.000,- fordelt på 281 aksjer á pålydende kr. 2.000,- fullt innbetalt.

§ 2 Aksjeeiere

- 1) Antallet aksjer som samlet gir rett til en leilighet utgjør en eierandel. Hver eierandel gir enerett til å bruke en leilighet som bolig i selskapets eiendom samt rett til å benytte fellesarealene til sine tiltenkte og vanlig brukte formål.
- 2) Aksjeeiere som har 3 aksjer har rett til en leilighet på 3 værelser, aksjeeiere som har 4 aksjer har rett til en leilighet på 4 værelser.
- 3) Bare fysiske personer kan erverve og eie selskapets aksjer.
- 4) Juridiske personer tillates å erverve og eie aksjer og eierandeler kun hvor slik rett følger av ufravikelig lovbestemmelse, se Borettslagsloven § 4-2.

§ 3 Styret

- 1) Selskapet ledes av et styre som består av minst 3 og maksimalt 5 medlemmer som velges for 2 år ad gangen.
- 2) Hvert år velges 2 vararepresentanter til styret.
- 3) Styret kan også velges blant andre enn aksjonærene i selskapet.
- 4) Styret velger selv sin leder.
- 5) Selskapets signatur innehas av styrelederen i fellesskap med et styremedlem.

§ 4 Generalforsamling

- 1) Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til ordinær generalforsamling skal foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjonærene med varsel på minst 8 virkedager. Fristen løper fra innkalling er sendt.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som tilsammen representerer minst 10 prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med en ukes frist. Fristen løper fra innkalling er sendt.

3) Innkalling til ordinær generalforsamling skal inneholde selskapets årsregnskap, styrets årsberetning, revisjonsberetning og budsjett. Skal et forslag som etter loven krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

4) Styret skal på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjonær ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristens utløp.

5) Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver aksje har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

6) Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

7) Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:

1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen.

2. Fastsettelse av resultatregnskap og balansen.

3. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.

4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.

5. Forslag til tiltak vedrørende selskapets utvikling, fremsatt av styret eller aksjonærene.

6. Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

8) Så lenge selskapet er et boligselskap utbetales ikke utbytte.

§ 5 Salg og eierskifte

1) Ved salg av aksje/eierandel skal kjøperen på forhånd godkjennes av styret. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

2) Salget godkjennes ikke før forfalt krav på fellesutgift og eventuelle andre økonomiske mellomværender med selger er ordnet.

3) Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere aksjeeierens personlig nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje.

4) Erververen skal uten opphold underrettes om styrets avgjørelse. Gis det ikke samtykke skal begrunnelsen angis.

5) Er erververen ikke underrettet om at samtykke er nektet innen 2 måneder etter at melding om ervervet er kommet inn til selskapet, anses samtykke å være gitt.

6) Alle bruksretter til boligen faller bort ved et eierskifte.

7) Spesielle forpliktelser eller ansvar som eventuelt påhviler tidligere aksjonær, går ved overdragelsen automatisk over på den nye aksjonæren.

8) Ved innflytting skal kjøper betale et gebyr på kr. 5.000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydding, vask med mer i forbindelse med flyttingen. Dette gjelder også ved fremleie.

§ 6 Bruk av boligen

1) Aksjeeieren kan ikke bruke leiligheten til andre formål enn som bolig for seg og sin familie. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller på annen måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere. Styret fastsetter husordensregler som aksjeeieren er forpliktet til å følge.

2) Fremleie er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke bortsett fra i følgende tilfeller:

1. Ved utleie eller utlån av hybel når aksjeeieren selv samtidig skal bruke leiligheten som sin faste bolig.

2. Ved utleie eller utlån av hele leiligheten for en periode på opp til 3 år når aksjeeieren eller et nærstående familiemedlem har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Styret må godkjenne den nye brukeren, men kan bare nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

3. Når det foreligger en særlig grunn for å overlate bruken av leiligheten til andre:

a) Aksjeeieren er en juridisk person.

b) Aksjeeieren skal være borte midlertidig på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

c) Et medlem av brukerens husstand er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.

d) Når det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandfelleskapslovens § 3 andre ledd.

4. Styret må i tilfellene under a) – d) godkjenne den nye brukeren, men kan bare nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

§ 7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt 3

1) Aksjeeieren plikter å holde boligen med tilhørende boder forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av vindusruter, innvendige rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv,- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilfeldig skade. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av vindu og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som ligger inne i bærende konstruksjoner.

2) Aksjeeieren plikter å rette seg etter de bestemmelser som selskapet måtte fastsette om vedlikeholdet.

3) Aksjonæren må ikke foreta vesentlige forandringer i leiligheten uten styrets godkjenning. Skriftlig søknad med forandringsbeskrivelse/tegninger skal tilsendes styret.

4) Styret skal ha uhindret adgang til leiligheten for kontroll med vedlikeholdet.

5) Oppfyller ikke aksjeeieren sine forpliktelser til vedlikehold eller reparasjon etter skade som han skal utbedre, kan selskapet besørge dette på aksjeeierens bekostning.

6) Har en aksjeeier eller noen annen i boligen ved sin adferd påført skade på selskapets eller en annen aksjeeiers eiendom i selskapet, er aksjeeieren erstatningspliktig overfor den skadelidne.

7) Ved overdragelse av en leilighet kan krav vedrørende leilighetens tilstand ikke rettes mot selskapet av erververen. Den nye aksjeeieren har plikt til å utføre vedlikehold og utskifting selv om det skulle ha vært utført av den forrige aksjeeieren.

8) Selskapet har rett til å foreta de reparasjoner og forandringer som det finner påkrevd. Aksjeeieren må uten erstatning finne seg i ulemper som dette medfører og gi uhindret adgang til leiligheten.

9) Vedlikeholdsarbeid som er av en slik karakter at det omfattes av håndverksloven skal forskriftsmessig utføres av autorisert fagkyndig personell.

§ 8 Selskapets vedlikeholdsplikt

1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen. Selskapet forsyner og vedlikeholder I brannslukkingsapparat til hver bolig. Dette er selskapets eiendom og skal ikke fjernes fra boligen.

§ 9 Inndriving og fordeling av felleskostnader

1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierandel/leilighet er felleskostnader og skal fordeles mellom aksjeeierne i samme forhold som de eier aksjer i selskapet. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

2) Den enkelte aksjeeier skal betale et å konto beløp hver måned som fastsettes av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom generalforsamlingen har vedtatt slik avsetning.

§ 10 Mislighold

1) Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge sine aksjer. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 3).

2) Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

3) Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter Tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg.

4) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav

fra selskapet har selskapet panterett i aksjene foran andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 11 Videre henvisninger

For øvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning samt Borettslagslovens

§ 1-4 nr. 2 med videre henvisninger til disse spesielle bestemmelser:

- § 1-5: Forbud mot diskriminering.
- § 4-2: Juridiske personer som kan eie andeler uten hensyn til vedtektene.
- § 13-5: Omdanning av boligaksjeselskap til borettslag.

Endringslogg:

10. juni 2014: Endret tekst på § 3, 1. ledd i tråd med generalforsamlingsvedtak 21. mai 2014.

10. juni 2014: Korrigerte feilnummerering til § 4, 8. ledd (før oppført som § 4, 6. ledd).

Dokument 13

Boligbyggelagens Inkassoforetak AS
Postboks 384
8001 Bodø

Elektronisk oversendelse: post@bbifinans.as

Referanse: 285194

Oslo, 15. februar 2016

Saksnr: 173261 Kreditors navn: Solvang Park AS

Det vises til deres inkassovarsel datert 5. februar 2016.

Solvang Park AS er et aksjeselskap. I aksjeselskapsretten er det et grunnleggende prinsipp at aksjeeiere ikke personlig hefter for selskapets forpliktelser. I aksjeloven (asl.) er dette uttrykt i § 1-2 om den såkalte ansvarsbegrensningen. Som en følge av dette kan aksjonærer ikke pålegges å gjøre innskudd i selskapet. Dette følger direkte av asl. § 1-2, annet ledd, hvor det heter at en «plikter ikke å gjøre innskudd i selskapet ... I større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for tegningen.»

For å kunne fravike denne hovedregelen som innebærer ansvarsfrihet for aksjonæren med hensyn til økte forpliktelser overfor selskapet, som f.eks. krav om ekstraordinære innbetalinger, kreves således enstemmighet gjennom «tilslutning fra samtlige aksjeeiere», jf. asl. § 5-20, første ledd. Noe slikt enstemmig vedtak foreligger ikke i Solvang Park AS.

Det vises i denne anledning til vedlagte protokoll fra generalforsamling avholdt 26. mai 2015, hvor det fremgår at kun 156,5 av totalt 207 fremmøtte aksjer stemte for det vedtaket som utgjør grunnlaget for den innbetaling som nå kreves inn av dere (vedlagt protokoll s. 4). Av totalt 281 aksjer i Solvang Park AS utgjør dette kun 56 %, og er således ikke enstemmig vedtatt.

Nå er det samtidig slik at Solvang Park AS er en boligsammenslutning, dvs. et aksjeselskap med samme formål som et borettslag. Det følger således av borettslagsloven (brl.) § 1-4 at bl.a. borettslagsloven kapittel 5 også gjelder for et slikt selskap. I brl. § 5-19 er felleskostnader («husleie») regulert. Det er her vi finner hjemmelen til å kunne pålegge aksjonærer innbetaling av månedlige felleskostnader på tross av ansvarsbegrensningen etter aksjeloven som nevnt tidligere og som ellers krever enstemmighet for å kunne pålegges betalingsforpliktelser.

Her følger det av bestemmelsens tredje ledd at styret skal «fastsette kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar måned til dekning av felleskostnader.»

Det følger direkte av ordlyden at betalingen til felleskostnader hver måned kan justeres opp og ned med likhet for alle ut fra brøken for felleskostnader. Det er likevel ikke mulig å fastsette husleien fritt, andelshaverne er beskyttet ved at det foreligger en øvre grense for hvor mye husleien kan økes. Etter normal praksis er denne begrensningen anerkjent å ligge rundt 5 til 10 %. Samtidig kan man også bare fastsette én justering. Selskapet kan ikke utstede tilleggs giroer og kreve disse betalt.

I Juridisk teori er det presisert i kommentarer om forholdet til ansvarsbegrensningen at andelseierne/aksjonærene «ikke plikter å betale tilleggsinnskudd.» Tiltak må således finansieres ved låneopptak og en svarende «økning av felleskostnadene» som dekker renter og avdrag. Altså en bestemt prosentvis justering av den månedlige innbetaling. Dette kan samtidig «ikke omgås ved en

kraftig økning av betalingen i noen måneder – en slik finansiering er i realiteten det samme som tilleggsinnskudd og vil også være i strid med misbruksreglene».

Det følger av dette at det ikke foreligger noen rettslig forpliktelse for aksjonærene i Solvang Park AS til å foreta betaling av det beløp som kreves inn ved deres inkassovarsel datert 5. februar 2016.

Ettersom overnevnte krav ikke har lovlig grunnlag gjøres det oppmerksom på at selskapet ikke har panterett i andel for kravet, jf. brl. § 5-20.

På bakgrunn av overnevnte bestrides kravet som fremkommer av deres inkassovarsel datert 5. februar 2016.

Dette brevet er kun sendt elektronisk. Ber om at dere gir beskjed dersom det er nødvendig å ettersende per post.

Med hilsen

Thomas Bang
Sign.

Thomas.Bang@Hydro.com

Vedlegg: 1

Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo 5/7-2015

Solvang Park AS
v/styret
Her

Jeg takker for usignert brev av 26/6-2015 mottatt den 29/6-2015. Jeg registrerer at det ikke er gitt et fyllestgjørende svar eller kommentar til enkelte punkter i mitt brev av 23/6-2015.

1). Generalforsamlingsvedtaket.

Vedtaket vedrørende ekstraordinært husleietillegg vedlegges. Det fremgår klar og tydelig av vedtaket at det skal innføres et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr. 1.000,- pr. aksje fra og med 1/7-2015. Dette husleietillegget må for at det skal kunne kalles et husleietillegg, jfr. borettslagsloven § 5-19-3, inkluderes i den husleieblankett som aksjonærene mottar for å kunne betale den månedlige husleie. Styret har isteden valgt å pålegge aksjonærene en ekstraordinær innbetaling og på et helt annet tidspunkt enn det generalforsamlingsvedtaket forutsatte. Etter mitt syn er har dette mer karakter av egenkapitalinnsprøytning i form av annen innskutt egenkapital. Dette var ikke oppe på generalforsamlingen.

Solvang Park AS som selskap påføres som følge av styrets fravik av vedtaket, økonomisk tap i det nedbetaling av gjeld kunne startet tidligere og rentekostnader kunne vært redusert allerede fra 1/7-2015.

Styret har ved å unnlate og ikke iverksette vedtaket i samsvar med generalforsamlings vedtak, vist en mangel på respekt for generalforsamlingen og også mangel på forståelse for hvordan selskapets øverste organ fungerer. Det er uhørt å fremme et forslag som for øvrig ble vedtatt med stort flertall, for deretter ikke å iverksette vedtaket som forutsatt og ikke følge det opp lojalt. I tillegg har man her brukt av generalforsamlingens og aksjonærenes tid.

Styret bes i tillegg påvise hvilken bestemmelse i aksjeloven som tillater at generalforsamlingsvedtaket kan fravikes med mindre det innkalles til ekstraordinær generalforsamling for å justere vedtaket.

Jeg anmodet i mitt brev om at styret beregnet hvor mye man tapte på ikke å betale månedlige avdrag på gjelden. Dette ønsket er ikke imøtekommet. Jeg gjentar gjerne oppfordringen.

For aksjonærene må det fremstå som uklart hvordan de skal forholde seg. Noen alternativer kan tenkes:

Thomas Cæsar Bang
Trudvangveien 13

26. juni 2015

Hei,

Takk for brev.

Forretningsfører har på et eller annet vis rotet med utsendelse av giroer, men skal nå ha sendt brev med forklaring til alle aksjonærer. Styret har også lagt ut informasjon om dette på nettsiden.

Med hensyn til de ekstraordinære felleskostnadene tar styret synspunktene dine til etterretning, men er i samråd med juridisk rådgiver av den oppfatning at den skisserte løsningen er forsvarlig.

Vi merket oss forøvrig at du hadde gode kommentarer til regnskapsfremleggelsen på generalforsamlingen mht regnskapet for 2013 og takker for det. Styret jobber for å avklare differansene du viste til og vil informere om utfallet av undersøkelsene når det er klart.

Har du en epostadresse som du benytter vil det forenkle kommunikasjonen og gjøre oss i stand til å svare raskere på henvendelser. Send gjerne henvendelser til sovangpark@gmail.com

Vennlig hilsen,

Jarle V. Traavik

for
Styret

Solvang Park AS

representerer dette ikke et husleietillegg, men innbetaling av egenkapital, dvs. annen innskutt egenkapital. Dette har jo også en regnskapsmessig side som det ikke vites om er ivaretatt.

Det var ikke fremmet noe forslag om økning av egenkapital under generalforsamlingen. Dette ville for øvrig ha krevd enstemmighet på generalforsamlingen, og det var jo ikke tilfelle. Innkrevingen av midler gjennom ekstraordinær innbetaling er etter mitt syn derfor ugyldig. Generalforsamlingen er selskapets øverste organ, og vedtak fattet av generalforsamlingen skal følges og kan ikke fravikes. Dette medfører at aksjonærene ikke er forpliktet til å foreta noen innbetaling til Solvang Park AS utover fastsatt husleie.

5) Ved å sende en særskilt faktura til aksjonærene for ekstraordinær innbetaling påføres aksjonærene en unødvendig tilleggskostnad på grunn av faktureringsgebyret på kr. 60,- pr. faktura. Den samlede ekstrakostnaden for aksjonærene beløper seg kr. 42.240,- over en to-årsperiode. Dersom generalforsamlingsvedtaket hadde vært fulgt opp hadde dette gebyret vært spart fordi innbetalingen ville ha vært inkludert i den månedlige blanketten for betalingen av felleskostnader som uansett sendes aksjonærene. Eksempelvis kunne beløpet nevnt foran vært innkrevd og benyttet til nedbetaling av selskapets rentebærende gjeld.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo 23/6-2015

Solvang Park AS
Her

Jeg viser til mitt brev av 17/6-2015 som jeg ikke har mottatt svar på ennå.

1) Den 17/6-2015 mottok jeg blanketter for betaling av felleskostnader for perioden august 2015 – desember 2015. Blankettene var lydende på kr. 3.376,- pr. måned.

2) Den 19/6-2015 mottok jeg et udatert brev fra Usbl vedr bl. annet felleskostnader.

3) Den 22/6-2015 mottok jeg blanketter for betaling av felleskostnader for perioden juli 2015- desember 2015. Denne gangen var blanketten lydende på kr. 3.310,- pr. måned.

Det bes opplyst om hva gjeldende felleskostnader pr. måned fra 1/7-2015 i Solvang Park AS faktisk er.

4) Det udaterte brevet fra Usbl omtaler betaling av felleskostnader og ekstraordinære innbetalinger, og det vises til vedtak på generalforsamlingen den 26/5-2015. Vedtaket fra generalforsamlingen er noe overraskende fraveket. Et ekstraordinært, månedlig husleietillegg på inntil kr. 1.000,- pr. aksje skulle iverksettes med virkning fra 1/7-2015. Det opplyses at virkningstidspunktet for betaling først er den 1 /10-2015. Betalingsordningen er derfor ikke i samsvar med generalforsamlingsvedtaket.

Unnlattelse av å ikke følge generalforsamlingens vedtak har en negativ økonomisk konsekvens for Solvang Park AS. Jo tidligere penger mottas av selskapet jo raskere kan rentebærende gjeld nedbetales og dermed rentekostnader spares hvilket er et mål i seg selv. Mest fordelaktig vil være å nedbetale gjelden månedlig. Da reduseres rentekostnadene raskt. Styret bes beregne hvor mye man taper i renter på ikke å betale månedlige avdrag.

Videre sies det i brevet fra Usbl at det skal foretas ekstraordinære innbetalinger. Generalforsamlingen har ikke fattet noe vedtak om ekstraordinær innbetaling, men om ekstraordinært tillegg i husleien. Slik styret her representert v/Usbl, håndterer vedtaket

VEDLEGG TIL BREV AV 23/3-2016.

- 1) Brev av 23/6-2015
- 2) Brev av 26/6-2015
- 3) Brev av 5/7-2015
- 4) Brev av 9/7-2015
- 5) Brev av 8/7-2015, jfr. nr. 4
- 6) Brev av 27/7-2015
- 7a) Brev av 10/8-2015
- 7b) Brev av 15/8-2015
- 8) Brev av 17/9-2015
- 9) Brev av 5/11-2015 med vedlegg (NB)
- 10) Generalforsamlingsvedtak 26/5-2015 om ekstraordinært husleietillegg

1). Styret utferdiger nye husleieblanketter med virkning fra og med april måned 2016. Husleietillegget inkluderes i den ordinære, månedlige husleiebetalingen. På blanketten spesifiseres ordinær husleie og ekstraordinært husleietillegg. For undertegnede medfører dette at beløpet som skal innbetales månedlig utgjør kr. 3.376,- + kr. 2.700,- = kr. 6.076,-. Da husleietillegget blir inkludert i den ordinære husleien faller fakturagebyr til Usbl bort.

2) Alle aksjonærer tilstilles nye husleieblanketter dog justert for de aksjonærer som er blitt forledet til å betale deler eller hele summen som skulle betales over 2 år.

3) Når det gjelder beløp som forfalt pr. 31/12-2015 med kr. 8.100,- og som forfaller pr. 31/3-2016 med kr. 8.100,-, vil disse bli betalt så snart nye husleieblanketter er mottatt. Dette som en praktisk og minnelig løsning. Forhøyelse av husleien medfører ikke fakturagebyr, og fakturagebyret til Usbl skal følgelig ikke betales.

4) Renter og inkassogebyr vil naturlig nok ikke bli betalt da dette faller utenfor definisjonen av husleietillegg og forutsettes frafalt.

Til orientering kan opplyses det vil bli fremmet forslag på generalforsamlingen den 10/5-2016 om at styrets medlemmer skal refundere de aksjonærer som har betalt fakturagebyr.

Det bes om Deres snarlige tilbakemelding. Jeg går ut fra at styret blir underrettet.

Med hilsen



Thomas Bang

Vedlegg: 10

c) På særskilt faktura datert 28/9-2015 ble det fakturert ekstraordinære innbetalinger med kr. 8.100,- samt et fakturagebyr til Usbl på kr. 60,- med forfall 31/12-2015. Dette er ikke i samsvar med generalforsamlingsvedtaket som forutsatte at første betaling skulle inkluderes i juli måneds husleie(felleskostnad) og heller ikke med lov om burettslag § 5-19-3. De ekstraordinære innbetalinger var tidligere omtalt av Usbl som ekstraordinære kostnader.

d) Ytterligere en faktura ble mottatt fra Usbl datert 3/12-2015 med forfall 31/3-2016. Denne gang lyder fakturaen på kapitalkostnader kr. 8.100,- samt fakturagebyr på kr. 60,-. Gjelder dette renter eller gjelder det avdrag eller en kombinasjon av disse poster? Dette er ikke på noen måte i samsvar med generalforsamlingsvedtaket og fremstår som helt nytt som bringes inn uten nærmere forklaring.

En faktura skal vise den faktiske leveranse, jfr. bokføringsloven. I sin ytterste konsekvens kan dette hvis fakturaen ikke er riktig, medføre straffereaksjoner fra myndighetene jfr. bokføringslovens « 13». Jeg antar at Usbl er kjent med dette.

e) I brev av 27/7-2015 ble foreslått at vedtaket kunne implementeres med virkning fra august. Dette skjedde ikke. Se forøvrig styrets svar av 10/8-2015 (vedlegg 7b).

f) I brev av 5/11-2015 (vedlegg 9) ble det igjen foreslått å iverksette vedtaket slik det var forutsatt med månedlige betalinger, med virkning fra januar 2016. Svar på dette brev foreligger ikke. Det henledes oppmerksomheten på brevets vedlegg: en juridisk betraktning til bruk for styret i sakens anledning (jfr. vedlegg 9-brevets vedlegg 1- 2 sider)

g) Styret praktiserer noe det kaller åpen dialog. Dette betyr ofte at det ikke svarer på henvendelser. En rekke aksjonærer har erfart at styret ikke svarer på telefonhenvendelser, e-mail eller, bl. annet undertegnede, ikke svarer på skriftlige henvendelser.

h) Styret må ta det fulle hele ansvar for den situasjonen som har oppstått. Aksjonærene må forholde seg til generalforsamlingsvedtaket. Aksjeloven er kjøreregler for aksjeselskap. Det må dessverre konstateres at generalforsamlingsvedtaket, dvs. aksjeloven, lov om burettslag og selskapets vedtekter (jfr. bestemmelser om fordeling av felleskostnader) ikke er overholdt.

Stemmegivningen på generalforsamlingen den 26/5-2015.

Det kan reises spørsmål om vedtaket (jfr. vedlegg 10) ble gyldig vedtatt. På generalforsamlingen ble det stemt for halve aksjer. Det er konstatert uriktige forhold vedr fullmakter. For å få avstemt stemmegivningen mot protokoll. m.v ble styret i brev av 5/11-2015 anmodet om å utlevere møtesedler og fullmakter. Svar på denne henvendelse foreligger ennå ikke. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger plikt til oppbevare fullmakter m.v i en nærmere bestemt, lengre tidsperiode, så det burde være uproblematisk å låne ut de etterspurte dokumenter.

Det kan føyes til at Usbl har et betydelig medansvar for at stemmegivningen på generalforsamlingen ikke ble korrekt. Møteleder var jurist og representant for Usbl advokat Knut Sannem.

Forslag til løsning av saken samt betaling av ikke-betalt ekstraordinært husleietillegg.

Løsningen er særdeles enkel. Generalforsamlingsvedtaket av 26/5-2016 vedr husleietillegg iverksettes slik det ble vedtatt, men forsinket og nå som en minnellig løsning. Dette medfører følgende:

Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo 23/3-2016

Advokatkontoret i Usbl
v/Atle Thorsell
Postboks 8944 Youngstovet
0028 Oslo

Ad ikke-betalt ekstraordinært husleietillegg til Solvang Park AS

Jeg takker for Deres brev av 15/3-2016 mottatt den 17/3-2016. Ved gjennomlesning av brevet gir dette inntrykk av at vesentlige deler av korrespondansen til styret ikke er kjent. Trolig skyldes dette at korrespondansen ikke er blitt stillet til Deres disposisjon. De relevante brev følger som vedlegg til dette brev.

Herværende brev skrives også på vegne av aksjonær Jack Barr, Trudvangveien 9, 0363 Oslo.

Dette brev sendes pr. post samt oversendes elektronisk til adresse: Atle.Thorsell@usbl.no.

Generalforsamlingsvedtaket av 26/5-2015 i Solvang Park AS.

På ordinær generalforsamling den 26/5-2015 i Solvang Park AS hvor undertegnede eier 3 aksjer, ble det flertall for at det kunne innføres et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr. 1.000,- pr. måned pr. aksje. Styret fastsatte beløpet til kr. 900,- pr. aksje. Undertegnede var en av aksjonærene som stemte for vedtaket. Vedtaket skulle iverksettes med virkning fra 1/7-2015. Det var opplyst i vedtaket at det ekstraordinære husleietillegget skulle benyttes til nedbetaling av deler av den eksisterende gjelden.

a) Vedtaket ble ikke iverksatt med virkning fra 1/7-2015. Beløpet på den månedlige husleieblanketten ble ikke endret. Først med forfall den 31/12-2015 bes et beløp innbetalt.

Lov om burettslag § 5-19-3 legger til grunn at husleien (felleskostnader) skal betales månedlig. Vedtaket på generalforsamlingen medfører at det vedtatte ekstraordinære husleietillegget måtte inkluderes i den månedlige husleien. Dette har ikke skjedd pr. dags dato. For husleiebetalinger påløper ikke fakturagebyrer som aksjonærene nå helt unødvendig må betale slik vedtakets iverksetting virker.

b) Mottatte ligningsoppgaver tyder på at gjeld ikke er blitt nedbetalt utover de normale avdrag, slik vi hadde forventet.

vurdere hvorvidt det er grunnlag for å inngå særordninger med Dem.

4. Avslutning

Styret anmoder som nevnt innledningsvis om at De vil frafalle innsigelsene, og respektere kravet om innbetaling.

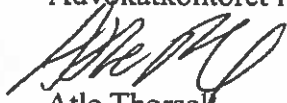
Dersom det avklares raskt og innen svarfristen til nærværende brev, vil styret også ta kontakt med inkassoforetaket for å søke å legge til rette for at purregebyr og gebyr bortfaller.

Dersom De velger å opprettholde standpunktet, vil styret også kreve sine kostnader i anledning saken dekket av Dem.

Vi ber om en tilbakemelding innen 14 dager fra i dag, og dersom det ikke mottas tilbakemelding, legger styret til grunn at De fastholder Deres standpunkt.

Ved eventuelle spørsmål, kan De kontakte undertegnede.

Med vennlig hilsen
Advokatkontoret i Usbl



Atle Thorsell
Advokat

3. Grunnlaget for fakturering

De har i Deres brev skissert de rettslige utgangspunkter, for fakturering av tilleggsinnbetalingen.

Den sentrale rettslige skranke for fakturering av husleietillegg er omtalt i forarbeidene til loven. Vi deler ikke standpunktet om at ethvert krav om tilleggsinnbetaling er ulovlig. Størrelsen på engangsbetalinger må vurderes konkret og ut i fra en rekke hensyn i laget.

Det er særlige hensynet til mindretallsvern og mindre ressurssterke i laget som setter skrankene for hva som kan innkreves som tilleggsbetaling. Otprp 30, 2002/2003 har bemerkninger til burettslagslova § 5-19 tredje ledd.

«Tredje ledd har ei føresegn om at styret skal fastsetje ei månedleg betaling til dekning av felleskostnader. Normalt blir summen fastsett for eit år om gongen, men det er ikkje noko i vegen for at summen kan endrast i perioden. Spørsmålet om kor store eingongsbetalningar som kan krevjast, må avgjerast ut frå reglane om mindretallsvern. Dersom tiltaket kan finansierast ved låneopptak, og alternativet med store eingongsinnbetalningar eller fordeling berre over nokre få månader fører til økonomiske vanskar for somme av andelseigarane, kan det føre til at laget må velje låneopptak».

Fra Lilleholt, Wyller kommentarutgave til borettslagslova, hitsettes:

«Loven regulerer ikke nærmere hvor store felleskostnader laget kan kreve dekning av, men det er klart at de må gi dekning for de faste utgifter laget har og vil komme til å få. I forbindelse med nye tiltak kan det oppstå spørsmål om hvordan utgiftene skal utlignes. Utgangspunktet må være at større utgifter som laget har nytte av over en lang tidshorison, også må fordeles over lengre tid. Foretar laget større utbedringsarbeider – for eksempel utskifting av tak eller fasaderrenovering – kan man ikke kreve kostnadene dekket som en engangsbetaling eller fordele dem over bare noen få måneder. Her må man velge låneopptak med utligning over en lengre periode selv om noen andelseiere måtte ha både lyst og anledning til å betale alt under ett. Loven har ikke andre regler om dette en de alminnelige misbruksregler (§ 7-13 og § 8-15), men et vedtak om at alle må betale renovering i hundretusenkroneklassen i løpet av noen måneder, vil nok lett rammes av disse, jf. prp. s. 250 (NOU s. 111). («vår kursivering»)

Styret er av den oppfatning at det ekstra husleietillegget ikke er ulovlig ut i fra reglene om mindretallsvern. Dersom De til tross for styrets anmodning om å respektere generalforsamlingsvedtaket, velger å opprettholde Deres innsigelser til tilleggsinnbetalingen og unnlater å betale som anmodet, ber styret om at standpunktet underbygges nærmere.

Etter vår oppfatning taler både den forholdsvis lange perioden innbetalingene er fordelt på, samt størrelsen på den ekstra innbetalingen for at generalforsamlingsvedtaket og styrets etterlevelse av dette, er lovlig.

For å vurdere nærmere innsigelsene Deres – dersom standpunktet opprettholdes - ber styret om å få en redegjørelse for i hvilken grad tilleggsinnbetalingen medfører økonomiske vanskeligheter for Dem. I den grad De har særlige utfordringer med å håndtere husleietillegget, er det avgjørende at De underbygger standpunktet med dokumentasjon. Styret vil, etter å ha mottatt redegjørelsen,

Advokat Marianne Raa Bjaaland tlf 450 20 271
Advokat Henning Grønnem tlf. 482 22 082
Advokat Knut Sannem tlf. 901 50 272
Advokat Lise Marie Skalstad tlf. 902 64 221
Advokat Atle Thorsell tlf. 916 75 155

Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo, 15. mars 2016
Vår ref.: ATH
Deres ref.:

VEDRØRENDE UNNLATELSE AV Å BETALE EKSTRAORDINÆRT HUSLEIETILLEGG

1. Innledning

Jeg viser brev sendt fra Dem, med tilnærmet likelydende brev fra enkelte øvrige aksjonærer, i anledning fakturering av ekstraordinært husleietillegg i Solvang Park AS. Undertegnede representerer styret i Solvang Park AS.

I brevet gir De uttrykk for at generalforsamlingsvedtaket, samt etterfølgende fakturering av ekstraordinært husleietillegg ikke er i samsvar med reglene for boligaksjeselskapet.

Jeg vil i det følgende gi styrets redegjørelse for saken.

2. Overordnet om Deres innsigelser

Styret beklager at De oppfatter at styrets handlemåte i forlengelsen av generalforsamlingsvedtaket ikke er lovlig. Uavhengig av den rettslige vurderingen tilknyttet dette spørsmålet, så er det beklagelig at enkeltbeboere oppfatter at styret skulle ha unnlatt å respektere generalforsamlingsvedtaket.

Etter det jeg har forstått er det ingen uenighet om behovet for å finansiere vedlikeholdet, men det er uenighet om finansieringsmetoden.

Ettersom øvrige aksjonærer har akseptert og ønsket en slik tilleggsinnbetaling, anmoder vi Dem om å gjøre det samme – selv om De skulle mene at en slik tilleggsbetaling ikke kan påtvinges Dem ut i fra et juridisk standpunkt.

For det tilfelle at De ikke velger en slik løsningsorientert tilnærming, så ber jeg om å få en tilbakemelding om hva De anser som et praktisk og enkelt alternativ.

Dersom Deres standpunkt skulle opprettholdes, og at De til tross for at det er enighet om at beløpet må finansieres fortsatt vil motsette Dem, det ekstraordinære husleietillegget, vil det innebære ekstra ressursbruk for styret og for Dem, som ikke vil gagne fellesskapet.

Ettersom vi ikke deler Deres rettslige vurdering av saken, må vi gjøre oppmerksom på at et slikt standpunkt gjøres for egen regning og risiko.

NOTICE: This e-mail transmission, and any documents, files or previous e-mail messages attached to it, may contain confidential or privileged information. If you are not the intended recipient, or a person responsible for delivering it to the intended recipient, you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or use of any of the information contained in or attached to this message is **STRICTLY PROHIBITED**. If you have received this transmission in error, please **immediately** notify the sender and delete the e-mail and attached documents. Thank you.

Thomas Bang

From: Karianne Karadas <karianne.karadas@usbl.no>
Sent: 14. mars 2016 13:09
To: Thomas Bang
Subject: VS: Vedr inkassovarsel sak nr. 181789 og 173261
Attachments: 2084_001.pdf

Hei Thomas

Krav vedr puring på innbetaling av felleskostnader for februar 2016 er registrert innbetalt. Dette kravet er nå slettet hos BBI finans.

Dette til din informasjon.

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Karianne Robstad Karadas
rådgiver

Tlf: 08725 Mob: 916 81 730
Besøksadresse: Arbeidersamfunnets plass 1,
Pb: 8944 Youngstorget, 0028 Oslo, usbl.no



For deg og ditt hjem

Fra: Knut Sannem
Sendt: 11. mars 2016 10:50
Til: Karianne Karadas
Emne: VS: Vedr inkassovarsel sak nr. 181789 og 173261

Til din orientering.

Mvh
Knut

Tlf: 901 50 272

Usbl – For deg og ditt hjem

Fra: Thomas Bang [<mailto:Thomas.Bang@hydro.com>]
Sendt: 11. mars 2016 10:46
Til: post@bbifinans.as
Kopi: Knut Sannem
Emne: Vedr inkassovarsel sak nr. 181789 og 173261

BETALINGSOPDRAG

Til betaling

Girobetaling

Betalings- informasjon: (Max. 40 tegn)	Forfallsdato: 2016-02-20
Betalt av: Thomas Bang	Betalt til: SolvangParkBBL b384 8001 Bodø

Belast konto.: 106111 - 01-Brukskonto

Kundetifikasjon (KID)
0012851940071778901

Kroer
3 376

Øre
00

Til konto
15033393900

Kopier denne i ny betaling

(1)

22.02.2016 | 020037500155 | SolvangParkBBL b384

-3 376,00

Ad sak nr. 173261 Kreditors navn: Solvang Park AS. Referanse 285194.

Ved varsel av 5/2-2016 ble det fremsatt inkassovarsel for et beløp på kr. 8.160,-. Dette gjaldt et annet forhold enn felleskostnader. Kravet ble imøtegått og bestridt i brev av 15/2-2016. Fra inkassoselskapets side ble opplyst at svar på brevet ville foreligge innen 3-5 dager. Pr. dags dato er ikke mottatt noen reaksjon på brevet. Brevet vedlegges i sin helhet.

Svar på dette brev utbes innen utgangen av neste uke.

Dette brev sendes kun elektronisk. Vennligst gi beskjed dersom brevet ønskes ettersendt pr. post.

Med hilsen

Thomas Bang
Sign

Thomas.Bang@Hydro.com

Vedlegg: 1) Utdrag av kontoutdrag samt betalingsoppdrag
 2) Brev av 15/2-2016

Kopi: knut.sannem@usbl.no

Boligbyggelagens Inkassoforetak AS
Postboks 384
8001 Bodø

Elektronisk oversendelse: post@bblfinans.as

Oslo, 12 mars 2016

Referanse: 285194

Saksnr. 181789

Kreditors navn: Solvang Park AS

Det vises til Deres inkassovarsel datert 8/3-2016 mottatt den 11/3-2016.

Kravet som varsles innkrevet påstås å gjelde ubetalte felleskostnader for 2. termin 2016 med forfall 20/2-2016. Beløpet utgjør kr. 3.376,-. Det må bero på en feil eller svikt i rutiner hos forretningsfører Usbl når det varsles inkasso for nevnte beløp. Husleien (felleskostnadene) for 2. termin 2016 ble betalt rettidig den 22/2-2016 med kr. 3.376,-. Det vises til vedlagte utdrag av kontoutdrag samt betalingsoppdrag. Forfallsdato var 20/2-2016. Da dette var en lørdag, ble betaling automatisk gjennomført første påfølgende virkedag som var den 22/2-2016 hvilket er i samsvar etablert praksis og lovgivning.

At krevet er betalt i rett tid kan med letthet kontrolleres hos forretningsfører dersom bokføringen er ajour.

Det varslede inkassokrav som er fremsatt er betalt rettidig, og det foreligger da ikke noe grunnlag for å kunne sende dette til inkasso. Det bes opplyst hvilken lovhjemmel inkassoforetaket påberoper seg for å kunne sende et rettidig betalt krav til inkasso.

Solvang Park AS fastsatte med virkning fra 1/7-2016 husleien (felleskostnadene) til kr. 3.376,- pr. måned. Det kan opplyses at undertegnede har betalt husleien (felleskostnadene) rettidig for perioden juli 2015 –februar 2016 med kr. 3.376,- pr. måned. Det er således ikke noe eldre krav å bokføre innbetalingen mot slik det opplyses i varslet eller noe beløp å kunne foreta motregning i.

Med bakgrunn i ovenstående bestrides Deres fremsatte krav på kr. 3.376,-.

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Vedtaksforslag

Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleetillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Alternativ 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr 28 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Vedtak: Alternativ 1 godkjent.
(50,5 aksjer stemte for alternativ 2. Ingen avholdende stemmer)

4.3 Vaskerier– sak fra styret

Vaskeriene vil i de nærmeste årene kreve omfattende vedlikehold og oppgradering og det vil være betydelige kostnader til bla utskifting av maskinpark og modernisering av ventilasjon. I lys av selskapets stramme økonomi mener styret at det er ønskelig å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes bruksmønster og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering før ytterligere investeringer gjøres.

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)

kraftig økning av betalingen i noen måneder – en slik finansiering er i realiteten det samme som tilleggsinnskudd og vil også være i strid med misbruksreglene».

Det følger av dette at det ikke foreligger noen rettslig forpliktelse for aksjonærene i Solvang Park AS til å foreta betaling av det beløp som kreves inn ved deres inkassovarsel datert 5. februar 2016.

Ettersom overnevnte krav ikke har lovlig grunnlag gjøres det oppmerksom på at selskapet ikke har panterett i andel for kravet, jf. brl. § 5-20.

På bakgrunn av overnevnte bestrides kravet som fremkommer av deres inkassovarsel datert 5. februar 2016.

Dette brevet er kun sendt elektronisk. Ber om at dere gir beskjed dersom det er nødvendig å ettersende per post.

Med vennlig hilsen

Jack Barr
Sign.

// j-barr@online.no

Boligbyggelagens Inkassoforetak AS
Postboks 384
8001 Bodø

Vedlegg (14)

Elektronisk oversendelse

Referanse: 285220

Oslo, 13. februar 2016

Saksnr: 173264 Kreditors navn: Solvang Park AS

Det vises til deres inkassovarsel datert 5. februar 2016.

Solvang Park AS er et aksjeselskap. I aksjeselskapsretten er det et grunnleggende prinsipp at aksjeeiere ikke personlig hefter for selskapets forpliktelser. I aksjeloven (asl.) er dette uttrykt i § 1-2 om den såkalte ansvarsbegrensningen. Som en følge av dette kan aksjonærer ikke pålegges å gjøre innskudd i selskapet. Dette følger direkte av asl. § 1-2, annet ledd, hvor det heter at en *«plikter ikke å gjøre innskudd i selskapet ... i større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for tegningen.»*

For å kunne fravike denne hovedregelen som innebærer ansvarsfrihet for aksjonæren med hensyn til økte forpliktelser overfor selskapet, som f.eks. krav om ekstraordinære innbetalinger, kreves således enstemmighet gjennom *«tilslutning fra samtlige aksjeeiere»*, jf. asl. § 5-20, første ledd. Noe slikt enstemmig vedtak foreligger ikke i Solvang Park AS.

Det vises i denne anledning til vedlagte protokoll fra generalforsamling avholdt 26. mai 2015, hvor det fremgår at kun 156,5 av totalt 207 fremmøtte aksjer stemte for det vedtaket som utgjør grunnlaget for den innbetaling som nå kreves inn av dere (vedlagt protokoll s. 4). Av totalt 281 aksjer i Solvang Park AS utgjør dette kun 56 %, og er således ikke enstemmig vedtatt.

Nå er det samtidig slik at Solvang Park AS er en boligsammenslutning, dvs. et aksjeselskap med samme formål som et borettslag. Det følger således av borettslagsloven (brl.) § 1-4 at bl.a. borettslagsloven kapittel 5 også gjelder for et slikt selskap. I brl. § 5-19 er felleskostnader (*«husleie»*) regulert. Det er her vi finner hjemmelen til å kunne pålegge aksjonærer innbetaling av månedlige felleskostnader på tross av ansvarsbegrensningen etter aksjeloven som nevnt tidligere og som ellers krever enstemmighet for å kunne pålegges betalingsforpliktelser.

Her følger det av bestemmelsens tredje ledd at styret skal *«fastsette kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.»*

Det følger direkte av ordlyden at betalingen til felleskostnader hver måned kan justeres opp og ned med likhet for alle ut fra brøken for felleskostnader. Det er likevel ikke mulig å fastsette husleien fritt, andelshaverne er beskyttet ved at det foreligger en øvre grense for hvor mye husleien kan økes. Etter normal praksis er denne begrensningen anerkjent å ligge rundt 5 til 10 %. Samtidig kan man også bare fastsette én justering. Selskapet kan ikke utstede tilleggs giroer og kreve disse betalt.

I juridisk teori er det presisert i kommentarer om forholdet til ansvarsbegrensningen at andelseierne/aksjonærene *«ikke plikter å betale tilleggsinnskudd.»* Tiltak må således finansieres ved låneopptak og en svarende *«økning av felleskostnadene»* som dekker renter og avdrag. Altså en bestemt prosentvis justering av den månedlige innbetaling. Dette kan samtidig *«ikke omgås ved en*

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Vedtaksforslag

Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Alternativ 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr 28 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Vedtak: Alternativ 1 godkjent.
(50,5 aksjer stemte for alternativ 2. Ingen avholdende stemmer)

4.3 Vaskerier- sak fra styret

Vaskeriene vil i de nærmeste årene kreve omfattende vedlikehold og oppgradering og det vil være betydelige kostnader til bla utskifting av maskinpark og modernisering av ventilasjon. I lys av selskapets stramme økonomi mener styret at det er ønskelig å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes bruksmønstre og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering før ytterligere investeringer gjøres.

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)

kraftig økning av betalingen i noen måneder – en slik finansiering er i realiteten det samme som tilleggsinnskudd og vil også være i strid med misbruksreglene».

Det følger av dette at det ikke foreligger noen rettslig forpliktelse for aksjonærene i Solvang Park AS til å foreta betaling av det beløp som kreves inn ved deres inkassovarsel datert 5. februar 2016.

Ettersom overnevnte krav ikke har lovlig grunnlag gjøres det oppmerksom på at selskapet ikke har panterrett i andel for kravet, jf. brl. § 5-20.

På bakgrunn av overnevnte bestrides kravet som fremkommer av deres inkassovarsel datert 5. februar 2016.

Dette brevet er kun sendt elektronisk. Ber om at dere gir beskjed dersom det er nødvendig å ettersende per post.

Med hilsen

Thomas Bang
Sign.

Thomas.Bang@Hydro.com

Vedlegg: 1

Boligbyggelagens Inkassoforetak AS
Postboks 384
8001 Bodø

Elektronisk oversendelse: post@bblfinans.as

Referanse: 285194

Oslo, 15. februar 2016

Saksnr: 173261 Kreditors navn: Solvang Park AS

Det vises til deres inkassovarsel datert 5. februar 2016.

Solvang Park AS er et aksjeselskap. I aksjeselskapsretten er det et grunnleggende prinsipp at aksjeeiere ikke personlig hefter for selskapets forpliktelser. I aksjeloven (asl.) er dette uttrykt i § 1-2 om den såkalte ansvarsbegrensningen. Som en følge av dette kan aksjonærer ikke pålegges å gjøre innskudd i selskapet. Dette følger direkte av asl. § 1-2, annet ledd, hvor det heter at en *«plikter ikke å gjøre innskudd i selskapet ... i større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for tegningen.»*

For å kunne fravike denne hovedregelen som innebærer ansvarsfrihet for aksjonæren med hensyn til økte forpliktelser overfor selskapet, som f.eks. krav om ekstraordinære innbetalinger, kreves således enstemmighet gjennom *«tilslutning fra samtlige aksjeeiere»*, jf. asl. § 5-20, første ledd. Noe slikt enstemmig vedtak foreligger ikke i Solvang Park AS.

Det vises i denne anledning til vedlagte protokoll fra generalforsamling avholdt 26. mai 2015, hvor det fremgår at kun 156,5 av totalt 207 fremmøtte aksjer stemte for det vedtaket som utgjør grunnlaget for den innbetaling som nå kreves inn av dere (vedlagt protokoll s. 4). Av totalt 281 aksjer i Solvang Park AS utgjør dette kun 56 %, og er således ikke enstemmig vedtatt.

Nå er det samtidig slik at Solvang Park AS er en boligsammenslutning, dvs. et aksjeselskap med samme formål som et borettslag. Det følger således av borettslagsloven (brl.) § 1-4 at bl.a. borettslagsloven kapittel 5 også gjelder for et slikt selskap. I brl. § 5-19 er felleskostnader (*«husleie»*) regulert. Det er her vi finner hjemmelen til å kunne pålegge aksjonærer innbetaling av månedlige felleskostnader på tross av ansvarsbegrensningen etter aksjeloven som nevnt tidligere og som ellers krever enstemmighet for å kunne pålegges betalingsforpliktelser.

Her følger det av bestemmelsens tredje ledd at styret skal *«fastsette kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.»*

Det følger direkte av ordlyden at betalingen til felleskostnader hver måned kan justeres opp og ned med likhet for alle ut fra brøken for felleskostnader. Det er likevel ikke mulig å fastsette husleien fritt, andelshaverne er beskyttet ved at det foreligger en øvre grense for hvor mye husleien kan økes. Etter normal praksis er denne begrensningen anerkjent å ligge rundt 5 til 10 %. Samtidig kan man også bare fastsette én justering. Selskapet kan ikke utstede tilleggs giroer og kreve disse betalt.

I juridisk teori er det presisert i kommentarer om forholdet til ansvarsbegrensningen at andelseierne/aksjonærene *«ikke plikter å betale tilleggsinnskudd.»* Tiltak må således finansieres ved låneopptak og en svarende *«økning av felleskostnadene»* som dekker renter og avdrag. Altså en bestemt prosentvis justering av den månedlige innbetaling. Dette kan samtidig *«ikke omgås ved en*

Vedlegg (12)

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Vedtaksforslag

Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Alternativ 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr 28 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Vedtak: Alternativ 1 godkjent.
(50,5 aksjer stemte for alternativ 2. Ingen avholdende stemmer)

4.3 Vaskerier-- sak fra styret

Vaskeriene vil i de nærmeste årene kreve omfattende vedlikehold og oppgradering og det vil være betydelige kostnader til bla utskifting av maskinpark og modernisering av ventilasjon. I lys av selskapets stramme økonomi mener styret at det er ønskelig å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes bruksmønster og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering før ytterligere investeringer gjøres.

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)

Dekning av felleskostnader

§ 5-19. Fordeling av felleskostnader

som går fram av bygge- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigdommen elles fører til vesentleg endring av verdi tilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

(2) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling enn nemnd i første ledd.

(3) Styret skal fastsetje kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.

Note (33B)

Ved Kåre Lillehoit Notat er sist hovedrevidert 31.08.2010

Månadsbetalinga kan endrast gjennom året. Grensene for kor store betalningar som kan påleggast, til dømes for å dekkje einpangsskatt, må avgjerast ut frå reglane om mindretalsvern (sjå og note 13). Laget kan setje av midlar til framtidig vedlikehald m.m. innanfor rimelege rammer, ein har ikkje sett det nødvendig med den særregel som i alenel. § 23 tredje ledd (Ox.p.p. nr. 30 (2002-2003) kap. 12 TL § 6-18a-260). Siste avsetjingar kan byggje på vedtak med særmykje frå generalforsamlinga etter § 8.8. i Prop. 116 L (2009-2010) § 23 tredje departementet ei endring av forskrift 30. juni 2005 nr. 745 § 5 andre ledd nr. 9. Slik at dei skal gå fram korleis særleg kostnader med avdrag på lån vil utvikle seg.

Brl. Ansvarsbegrensning kommentar:

Til § 1.2. Ansvarsbegrensning:

Paragrafen avgrensar andelseigarane direkte og indirekte ansvar overfor kreditorane til bustadlaget. Departementet vilkor til den generelle ordlyden av dei isolerte føresetningane under punkt 1.2. Departementet viser også til at føresetningane er i samsvar med utvekslingsforliket til § 1-2. Av den grunn viser departementet til utvalet spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 111. Dei har ikkje plikt til å skyle inn midlar i laget ut over andelen. Så langt ansvar føresetninga til ansvarsbegrensninga i aksjeselskap, jf. del. § 1-2. Det spesielle i bustadlaget er at andelseigarane har plikt til å dekkje andelseigarane kan setje opp brukstesten med selskapsmidlene, jf. utkastet kapittel 5. Slik som har andelseigarane eit indirekte ansvar for utgiftene. Avgrensinga av dette indirekte ansvaret ligg i alenel. § 23 tredje ledd (Ox.p.p. nr. 30 (2002-2003) kap. 12 TL § 6-18a-260). Siste avsetjingar kan byggje på vedtak med særmykje frå generalforsamlinga etter § 8.8. i Prop. 116 L (2009-2010) § 23 tredje departementet ei endring av forskrift 30. juni 2005 nr. 745 § 5 andre ledd nr. 9. Slik at dei skal gå fram korleis særleg kostnader med avdrag på lån vil utvikle seg.

Ansvarsbegrensninga kan setje opp brukstesten med selskapsmidlene, jf. utkastet kapittel 5. Slik som har andelseigarane eit indirekte ansvar for utgiftene. Avgrensinga av dette indirekte ansvaret ligg i alenel. § 23 tredje ledd (Ox.p.p. nr. 30 (2002-2003) kap. 12 TL § 6-18a-260). Siste avsetjingar kan byggje på vedtak med særmykje frå generalforsamlinga etter § 8.8. i Prop. 116 L (2009-2010) § 23 tredje departementet ei endring av forskrift 30. juni 2005 nr. 745 § 5 andre ledd nr. 9. Slik at dei skal gå fram korleis særleg kostnader med avdrag på lån vil utvikle seg.

Ansvarsbegrensninga av styret ikkje har plikt i høve til kreditorane til å fastsetje ei slik brukstest eller ei slik brukstest, til dømes for å fastsetje ei brukstest. Noe særleg regulering av dette har ikkje utvalet funne nødvendig. Kor store innbetalningar ein får til å påleggje eit mindretal i laget er eit spørsmål som må avgjerast ut frå vanlege misbrukstinglar.

Etter nærare reglar kan laget setje betaling av utbetalt som vilkår for å bli andelseigar, jf. § 2-10. Innskotet ber derfor nemnast i føresetninga her og.

I aksjeselskapsretten er det et grunnleggende prinsipp at aksjeeiere ikke personlig hefter for selskapets forpliktelser. I aksjeloven (asl.) er dette uttrykt i § 1-2 om den såkalte ansvarsbegrensningen. Som en følge av dette kan aksjonærer ikke pålegges å gjøre innskudd i selskapet. Dette følger direkte av asl. § 1-2, annet ledd, hvor det heter at en aksjonær «plikter ikke å gjøre innskudd i selskapet ... i større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for tegningen.» Det er nettopp også derfor at aksjeselskaper er en foretrukket virksomhetsform i næringslivet; ettersom at aksjeeierne ikke er personlig forpliktet overfor selskapets forpliktelser. Følgelig kan selskapet i ytterste konsekvens gå konkurs uten at aksjonæren risikerer å tape mer enn det vedkommende ved tegningen eller senere frivillig har skutt inn i selskapet.

For å kunne fravike denne hovedregelen om ansvarsfrihet for aksjonæren med hensyn til økte forpliktelser overfor selskapet, som f.eks. krav om ekstraordinære innbetalinger, kreves således *enstemmighet*, jf. asl. § 5-20, første ledd.

Nå er det samtidig slik at Solvang Park AS er en boligsammenslutning, dvs. et aksjeselskap med samme formål som et borettslag. Det følger således av borettslagsloven (brl.) § 1-4 at bl.a. kapittel 5 gjelder for et slikt selskap. I brl. § 5-19

er felleskostnader («husleie») regulert. Det er her man finner hjemmelen til å kunne pålegge aksjonærer innbetaling av månedlige felleskostnader på tross av ansvarsbegrensningen etter aksjeloven som nevnt tidligere (hvor det ellers krever enstemmighet for å kunne pålegges betalingsforpliktelser).

Her følger det av bestemmelsens tredje ledd at styret skal «fastsette kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.»

Det følger direkte av ordlyden at betalingen til felleskostnader hver måned kan justeres opp og ned med likhet for alle ut fra brøken for felleskostnader. Samtidig kan man også bare fastsette en justering. En kan ikke utstede tilleggsgiroer og kreve disse betalt.

I juridisk teori er det presisert i kommentarer om forholdet til ansvarsbegrensningen at andelseierne/aksjonærene «ikke plikter å betale tilleggsinnskudd.» Tiltak må således finansieres ved låneopptak og en svarende «økning av felleskostnadene» som dekker renter og avdrag. Altså en bestemt prosentvis justering av den månedlige innbetaling. Dette kan samtidig «ikke omgås ved en kraftig økning av betalingen i noen måneder – en slik finansiering er i realiteten det samme som tilleggsinnskudd og vil også være i strid med misbruksreglene».

Problemet i saken er naturligvis ikke at felleskostnader skal betales eller at man finner løsninger og kommer til enighet som tar sikte på å bedre selskapets økonomiske stilling. Problemet oppstår der en ikke med sikkerhet kan vise til rettslig grunnlag for å kunne stille tvang bak kravet, da det ikke er uvanlig at enkelte ender opp i betalingsmislighold. Formodningen er også at jo mer ekstraordinært preg det er på justeringen av innbetalingene, desto større er risikoen for at enkelte ikke følger opp. Uten rettslig grunnlag for inndrivning står en tilbake med at de betalingsvillige evt. må dekke opp for de utestående restbeløp. Gjelden må jo betales. Samtidig vil manglende innbetaling av ekstraordinære beløp ikke være «ulovlige» gitt at det nettopp ikke kan anses å foreligge mislighold så lenge en rettslig sett ikke er forpliktet til å foreta innbetaling pga. feil implementering av vedtak om økte felleskostnader.

Husleieinnbetalinger – endret forfallsdato.

Styreleder forteller i sitt brev til aksjonærene at endret forfallsdato for husleieinnbetalinger ikke har noen økonomisk konsekvens for Solvang Park AS. Men i brev av 23/6-2015 fra et medlem av styret opplyser vedkommende det motsatte. Man har vært klar over at endringen ville koste noe i form av reduserte renteinntekter, men endring av forfallsdato for husleien var tilpasset Usbl's rutiner. Derfor ble forskyvning av forfallsdatoen for husleie fra den første i måneden til den tjuende i måneden gjennomført. Det gis her er motstridende opplysninger. Hva skal aksjonærene tro?

Åpen dialog, informasjonsutveksling ??

Etter at det ble valgt nytt styre i januar 2014, har flere aksjonærer registrert at styret har blitt mindre tilgjengelig. Det har blitt vanskeligere å få svar på henvendelser eller informasjon, ja styret svarer ikke i det hele tatt. Hva som menes med åpen dialog som tidligere styreleder og nåværende medlem av styret påberoper seg å være tilhenger av, blir mer og mer vanskelig å forstå. En mulighet for å få svar er å innkalle til ekstraordinære generalforsamlinger. Dette synes noe tungvint og kostnader påløper.

Skisse til forslag om nedbetaling av gjeld.

I brev av 17/9-2015 ble fremlagt en skisse til forslag om refinansiering og nedbetaling av gjelden. Svar fra styret er ikke mottatt. Forslaget gjentas. Styret bes kommentere dette nærmere.

Anmoder om svar på dette brev blir gitt innen utgangen av torsdag 12. november 2015. Brevet og styrets svar vurderes deretter distribuert til aksjonærene.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

Vedlegg: 1

egen betegnelse være pinlig, ikke for representanten fra forretningsfører BrækhusDege, men for det da sittende styret.

Stemmegivning på ordinær generalforsamling 26/5-2015.

Det ble påpekt uoverensstemmelser i stemmegivningen på den ordinære generalforsamlingen. Svar på henvendelse om dette er ikke mottatt. Dersom spørsmålet som er stilt i brev av 17/9-2015 ikke besvares må det tas stilling hvilken reaksjonsform som er mest hensiktsmessig. Noen annen mulighet, enn å iverksette granskning synes det ikke å være. Erfaringene fra i sommer i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling viser dette.

Stemmegivningen synes å være best egnet til granskning med tingrettens hjelp. Dette kan føre til at samtlige vedtak på den ordinære generalforsamling fra 4.1 til 5.3 kan være ugyldige.

Styret har tydeligvis ikke villet fremlegge fullmakter. Det er bemerkelsesverdig. Dersom det ikke fremlegges samtlige møtesedler og fullmakter innen 3/12-2015 slik at det er mulig å avstemme stemmegivningen mot protokollen, er vurderingen at saken må oversendes til tingretten med krav om granskning. Det uttrykkes et lønlig håp om at styret denne gangen imøtekommer henvendelsen slik at rettsapparatet ikke behøver involveres.

Styret forvalter på vegne av aksjonærene verdier på i størrelsesorden 360 til 400 mill. Det må forventes at styret forstår viktigheten av å sørge for korrekt stemmegivning på generalforsamling og følge generalforsamlingens vedtak lojalt. Det var forventet at styret hadde kommet med forslag/kommentar til hvordan stemmegivning skal foregå på senere generalforsamlinger så vel ordinære som ekstraordinære for å unngå spørsmål om ugyldig stemmegivning. Styret har valgt å forholde seg taust.

Skifte av forretningsfører.

Skifte av regnskapsfører (skal vel være forretningsfører) har ikke vært noe tema. Skifte av en slik vesentlig og viktig funksjon for selskapet og aksjonærene burde dog vært forelagt generalforsamlingen på forhånd til uttalelse og godkjenning.

Konstaterer at anmodningen om å få oversendt forretningsavtalene fra henholdsvis UsbL og BrækhusDege ikke er imøtekommet eller kommentert. Anmodningen om å få tilgang til avtalene gjentas herved.

«Halve aksjer».

Ut fra det skrevne tyder det på at praksis med å stemme for halve aksjer opphører. Det er utmerket.

Setningsskader – mulig refusjon fra skadevolder Oslo kommune.

Det er overraskende, ja nær sagt oppsiktsvekkende at styreleder ikke har kommentert noe om setningsskader og muligheten for erstatning. Det foreligger her kun en oppside i form av utbetalinger fra Oslo Kommune som kan vise seg å bli betydelige for selskapet gitt at krav rettes mot kommunen.

dagsorden. Aksjonærene er dermed ikke forpliktet til å foreta noen ekstraordinære innbetalinger. Dersom styrets ekstraordinære innbetalinger skulle være bindende for aksjonærene, ville det ha krevd enstemmighet på generalforsamlingen, jfr. aksjelovens § 5-20. Det var ikke tilfelle.

Styret skjeler ikke mellom lov om burettslag og aksjeloven. Det registreres derfor at styret fremdeles evner ikke å forstå forskjellen mellom vedtatt økning av felleskostnadene/husleietillegg og ekstraordinære innbetalinger. Styret har iverksatt noe som ikke er vedtatt av generalforsamlingen. Derfor har aksjonærene ingen plikt til å betale. Det er beklagelig at aksjonærene blir villedet av upresis informasjon/gal informasjon.

Styret kan rette opp fadesen ved med virkning fra 1. januar 2016 ved å sende ut de vanlige månedlige husleieblankettene/e-faktura som inkluderer det vedtatte husleietillegget på kr. 900,- pr. aksje pr. måned. Saken vil da i tilfelle fremstå som en forsinket betaling.

Benytter ikke styret den muligheten som nevnt i forgående avsnitt, får styret heller innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å få endret vedtaket.

Vedlegger en juridisk betraktning til bruk for styret (vedlegg 1- 2 sider). Fra denne siteres:

«Det følger direkte av ordlyden at betalingen til felleskostnader hver måned kan justeres opp og ned med likhet for alle ut fra brøken for felleskostnader. Samtidig kan man også bare fastsette en justering. En kan ikke utstede tilleggsproer og kreve disse betalt.

I juridisk teori er det presisert i kommentarer om forholdet til ansvarsbegrensningen at andelseierne/aksjonærene «ikke plikter å betale tilleggsinnskudd.» Tiltak må således finansieres ved låneopptak og en svarende «økning av felleskostnadene» som dekker renter og avdrag. Altså en bestemt prosentvis justering av den månedlige innbetaling. Dette kan samtidig «ikke omgås ved en kraftig økning av betalingen i noen måneder – en slik finansiering er i realiteten det samme som tilleggsinnskudd og vil også være i strid med misbruksreglene.»

Problemet i saken er naturligvis ikke at felleskostnader skal betales eller at man finner løsninger og kommer til enighet som tar sikte på å bedre selskapets økonomiske stilling. Problemet oppstår der en ikke med sikkerhet kan vise til rettslig grunnlag for å kunne stille tvang bak kravet, da det ikke er uvanlig at enkelte ender opp i betalingsmislighold. Formodningen er også at jo mer ekstraordinært preg det er på justeringen av innbetalingene, desto større er risikoen for at enkelte ikke følger opp. Uten rettslig grunnlag for inndrivning står en tilbake med at de betalingsvillige evt. må dekke opp for de utestående restbeløp. Gjelden må jo betales. Samtidig vil manglende innbetaling av ekstraordinære beløp ikke være «ulovlige» gitt at det nettopp ikke kan anses å foreligge mislighold så lenge en rettslig sett ikke er forpliktet til å foreta innbetaling pga. feil implementering av vedtak om økte felleskostnader.»

Et styre har i henhold til aksjeloven styreansvar. Under dette hører å iverksette generalforsamlingens vedtak. Aksjeloven inneholder sanksjonsbestemmelser dersom styret ikke utøver sine plikter slik det forventes, jfr. aksjelovens kapittel 10 og 17 aksjelovens kapittel 19.

Ad ekstraordinær generalforsamling mars 2015.

Undertegnede deltok ikke selv eller ved fullmektig på den ekstraordinære generalforsamling i mars.

Styret valgte å innkalle til ekstraordinær generalforsamling og tok dermed av aksjonærenes tid. Likevel valgte styret å trekke viktige forslag. Etter å ha lest innkalling, protokoll fra møtet og forhørt med tilstedeværende om bakgrunnen for at styret trakk de viktige forslag, synes saken rett og slett ikke å vært godt nok forberedt fra styrets side. Så vidt jeg har forstått ble forslag trukket på bakgrunn av spørsmål fra en av de tilstedeværende med hensyn til lovhjemmel for å kunne innkreve ekstraordinære innbetalinger. At forslaget ikke var godt nok forberedt, må for å bruke styreleders

Solvang Park AS
v/styret
Att: Benedicte Frydendal
Her

Oslo 5/11-2015

Det vises til udatert brev til aksjonærene fra styreleder mottatt søndag 18/10-2015. Videre vises til brev til styret av 17/9-2015.

Husleietillegg eller ekstraordinære innbetalinger – en gang til.

Vedtak generalforsamling 26/5-2015.

Generalforsamlingen vedtok månedlig økning av husleien med inntil kr. 1.000,- pr. aksje. Økningen ble fastsatt av styret til kr. 900,- pr. aksje. Økningen skulle i henhold til generalforsamlingens vedtak iverksettes med virkning fra 1/7-2015. Dette har ikke skjedd.

Vedtaket er i samsvar med lov om burettslag § 5-19-3 som er gjeldende for boligaksjeselskaper som Solvang Park AS. Denne bestemmelsen bestemmer at styret fastsetter hvor mye som skal betales i månedlig husleie/felleskostnader. Det er denne bestemmelsen som hjemler at felleskostnader kan endres/økes. Husleien/felleskostnadene skal betales på en bankgiro eller ved hjelp av e-faktura for at innbetalingen skal være i overensstemmelse med § 5-19-3.

Vedtaket om økning av felleskostnadene ble fattet med stort flertall av de avgitte stemmer.

Iverksettelse av generalforsamlingsvedtaket av 26/5-2015.

Styret har imidlertid ikke øket felleskostnadene/månedlig husleie, men benytter seg av hva det kaller ekstraordinære innbetalinger. Innbetalingen skal i henhold til styret og Usbl skje kvartalsvis og ikke månedlig slik generalforsamlingen vedtok. Første innbetaling gjelder perioden 1/10-31/12-2015 med forfall 31/12-2015. I tillegg innkreves unødvendige fakturagebyrer som kunne ha vært unngått dersom husleieøkningen hadde vært inkludert i den ordinære husleien.

Aksjelovens § 1-2 omfatter også boligaksjeselskaper som Solvang Park AS.

I aksjeselskapsretten er det et grunnleggende prinsipp at aksjonærene ikke hefter personlig for selskapets forpliktelser. En konsekvens av dette er at aksjonærene ikke plikter til å gjøre innskudd i selskapet i større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for tegningen. Aksjonæren har ingen plikt til å gjøre ytterligere innskudd i selskapet. Det kan nevnes at et aksjeselskap kan gå konkurs uten at aksjonærene er forpliktet til å innbetale mer egenkapital til selskapet. Aksjonærene hefter som nevnt foran ikke for selskapets forpliktelser.

I Solvang Park AS vedtok generalforsamlingen ikke noen økning av egenkapitalen. Generalforsamlingen vedtok heller intet om ekstraordinære innbetalinger. Temaet stod ikke på

Åpent brev fra styreleder til aksjonærene i Solvang Park

Høsten har kommet og vi har akkurat gjennomført høstdugnaden i Solvang Park. Sammen har vi luket, ryddet, inspisert, kastet og vasket. Min fire år gamle datter har lært at dugnad er ensbetydende med å vaske vinduer, for så å bli belønnet med pizza. På to timer var gårdsrommet ryddet, vinduene skinte, mengder av søppel var fjernet og vi sparte selskapet for store utgifter. Hvordan var dette mulig, på så kort tid? Jo, fordi så mange var med å bidra.



Solvang Park står overfor et løft i forhold til å rette opp et betydelig vedlikeholdsetterslep - vedlikehold som er nødvendig for en bygningsmasse som er snart 100 år gammel. Styret har sammen med ingeniørekspertise jobbet frem en vedlikeholdsplan med prosjekter, og en finansieringsmodell som er godkjent av generalforsamlingen. De prioriterte prosjektene i nær fremtid er oppgradering av åpne pipeløp og andre brannverntiltak, avløp, drenering og utbedring av kjellere, samt utbedring av fasader og trapperom. Vi vil informere om status og fremdrift fortløpende på www.solvangpark.no og gjennom nyhetsbrev.

Det har den siste tiden kommet brev fra enkelte aksjonærer hvor det vises til enkeltes misnøye med ny TV- og Internettleverandør, at husleiedato er flyttet, at vi har skiftet regnskapsfører, at det stemmes med halve aksjer og uенighet om hvorvidt ekstraordinære innbetalinger er iverksatt av styret i tråd med generalforsamlingens vedtak.

Vi i Solvang Park er heldige som får lagt inn fiber til TV og Internett. Dette er en teknologi svært mange i Norge ønsker, men ikke alle kan få, og som er vesentlig bedre enn koaks-teknologien vi benytter i dag. Styret forhandlet med både GET og Canal Digital, og resultatet er en stor økonomisk besparelse for Solvang Park.

Styret er videre meget fornøyd med bytte av regnskapsfører. Førrige regnskapsfører leverte så langt under pari at styret har avvist flere av fakturaene for deres tjenester. For eksempel husker vi den pinlige ekstraordinære generalforsamlingen i mars 2015 der representantene fra førrige forretningsfører ikke evnet å gjennomføre møteledelse på kompetent vis. At husleiedatoen er flyttet har ingen økonomisk betydning for selskapet, og det er faktisk hendig for de fleste av oss som har lønningssdag den 15. eller 20. i måneden.

Det har vært en del av Solvang Parks valgereglement i mange år at de som eier sine aksjer sammen med sin bedre halvdel eller andre familiemedlemmer, har kunnet stemme med de aksjene de selv kommer til generalforsamlingen med. Såkalte «halve aksjer». Denne praksisen ønsker nåværende styre å endre til neste ordinære generalforsamling. Det vil bli sendt ut informasjon om dette til den ordinære generalforsamling neste år.

Styrets oppgave er å forvalte Solvang Park AS til det beste for samtlige aksjonærer. Styret innhenter faglig ekspertise og fokuserer på de tingene som har betydning for felleskapet, slik som å rette opp i selskapets økonomi og å gjennomføre vedlikeholdsplanen. I tillegg ser vi alltid etter forbedringsmuligheter, som for eksempel å utrede muligheten for loftsutbygging og anbud og tiltak for å spare penger og motta bedre tjenester. Styret har den siste tiden mottatt en rekke brev fra enkelte aksjonærer med mer eller mindre trivielle tema. I enkelte av disse brevene fremsettes det trusler, noe som er helt uakseptabelt. Arbeidsmengden til styret er allerede svært stor og jeg ber derfor om at aksjonærene begrenser seg til helt presserende saker. Jeg forutsetter at kommunikasjonen foregår i en saklig og profesjonell tone.

Jeg har gleden av å være styreleder i et velfungerende og arbeidende styre. Vi har alle solid kompetanse på våre respektive fagfelt og forholder oss til aksjeloven, borettslagsloven og vedtak som er fattet av generalforsamlingen.

Vi understreker at ingen aksjonærer kan unnlate å betale de ekstraordinære innbetalingene som er bestemt av generalforsamlingen. Vi skal alle bidra til et bedre Solvang Park slik at vi kan bo i fine og funksjonelle omgivelser, samt skape varige verdier for fremtiden.

Med ønske om et fortsatt godt naboskap, på vegne av styret.

Inedictte Frydendal
Styreleder
Solvang Park

Telefon: 905 60 959
Adresse: Trudvangveien 7

vedtatt viser jo en høy grad av gjeld. Hvor fornuftig det er eller om det er en økonomisk rettfærdig behandling av de som til enhver tid er aksjonærer er en annen sak.

Nåværende aksjonærer er med på å betale for tidligere års vedlikehold, og midler til å dekke det fremtidige vedlikeholdet er det ikke regnet inn i husleien.

På bakgrunn av foranstående bes styret se på følgende skisse til forslag:

- 1) Solvang Park AS utvider egenkapitalen slik at eksisterende langsiktig gjeld nedbetales. Alle aksjonærer må delta.
- 2) For de aksjonærer som ikke har anledning til delta i en utvidelse av egenkapitalen fremforhandler styret låneavtale med Handelsbanken. Låneavtalen kan etter individuell vurdering ha forskjellig løpetid for de enkelte aksjonærer.
- 3) Solvang Park AS vil ikke lenger ha behov for midler til å betale renter og avdrag på langsiktig gjeld som for tiden utgjør ca. 56 % av husleien. Husleien kan dermed settes ned. For å ha midler til vedlikehold reduseres f. eks husleien kun med 50 % av nedsettelsen. Redusert husleie kan for de som har fått lån benyttes til betaling av dette.
- 4) Solvang Park AS vil da være oppkapitalisert. Ved å sørge for at det innregnes et tillegg i husleien som skal dekke vedlikehold, vil opptak av langsiktig gjeld kunne unngås. Det blir ingen kostnader via Usbl forbundet med individuell nedbetaling av lån (opplyst på GF 26/5-2015 til å utgjøre kr. 25.000,- pr. år?).
- 5) Det vil være lettere å selge leiligheter dersom Solvang Park AS har lave felleskostnader og ingen langsiktig gjeld. Det vil være lettere å få lån for den enkelte. Leilighetene vil trolig bli mer verdt.

Setningsskader – oppussing - mulig refusjon av kostnader fra Oslo Kommune.

Etter at det har fremkommet at det i forbindelse med oppussing i 2011/2013 ikke har blitt rettet noe krav overfor Oslo Kommune for mulig erstatning for setningsskader, bes det opplyst om styret nå har rettet noe krav mot kommunen. Minner om at oppussingen ble dyrere enn antatt på grunn av utbedring av setningsskader. Aase Byggeadministrasjon AS vil kunne bistå med dokumentasjon.

I håp om et svar, bes dette gitt innen 26. september.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

Ekstraordinær generalforsamling 25/8-2015 – stemmegivning m.v.

1) Protokollen fra ekstraordinær generalforsamling viser at det fortsatt stemmes for halve aksjer. Dette vet styret ikke er i samsvar med aksjeloven, men unnlater å foreta seg noe. Det kan derfor stilles spørsmålstegn ved gyldigheten av avstemmingen.

2) Som møteleder/sekretær ble benyttet jurist fra Usbl. Da burde man kunne forvente at avstemming ble foretatt i samsvar med aksjelovens regler hva stemmegivning angår.

Det bes også opplyst hva kostet å benytte representanten fra Usbl som møteleder/sekretær. I tidligere år har man for øvrige vært selvforsynt med møteledere slik at det ikke har vært kostnader til møteledelse.

3) I innkalling til den ekstraordinære generalforsamlingen fremkom det at det var påløpt kostnader for selskapet på ca. kr. 20.000,-. Spørsmålet om hva beløpet gjaldt ble ikke besvart på generalforsamlingen. Styret bes spesifisere beløpet og redegjøre for kostnadene.

Husleieinnbetalinger - endret forfallsdato.

Husleieinnbetalingene har fått endret forfallsdato fra den første i måneden til den 20 i måneden. Selv om rentenivået for tiden er lavt, er det lettjente renteinntekter å få husleien inn tre uker tidligere. Husleieblanketten lyder i dag på Solvang Park AS /v Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS. Styret bes opplyse når husleien faktisk blir godskrevet Solvang Parks rentebærende konto. Mottar Solvang Park AS renteinntekter fra Finansieringsforetaket?

For øvrig er det Solvang Park AS som må stille krav til sine leverandører og ikke omvendt, jfr. Usbl endring av forfallsdato.

Avtaler Usbl og Brækhus Dege Eiendom.

Det vil bli satt stor pris på å få tilsendt forretningsavtalene med henholdsvis Usbl og Brækhus Dege Eiendom.

Husleietillegg.

Styret har bevisst valgt å ikke implementere generalforsamlingens vedtak om husleietillegg slik det ble vedtatt. Fremfor å øke den månedlige husleien som forutsatt benyttes isteden såkalte uhjemlede ekstraordinære innbetalinger. Dette stiller aksjonærene overfor et dilemma. Skal de betale eller ikke? Aksjonærer som forholder seg til vedtaket og derfor ikke betaler, vil nyte godt av innbetalinger fra aksjonærer som måtte velge å betale. Det vil heller ikke foreligge noe grunnlag for å kunne gå til inkassosak mot de som ikke betaler. Så det gjenstår å se hva aksjonærene vil foreta seg.

Underbetalinger.

Styret mener at det har vært underbetalinger. Det er litt uklart hva som menes. Meg bekjent har Solvang Park AS alltid oppfylt sine forpliktelser. Det er tillatt å ha gjeld bare skyldneren betaler renter og avdrag. Og de to forslag som ble fremmet på den ordinære generalforsamlingen hvorav et ble



Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo 17/9-2015

Solvang Park AS
v/styret
Her

Informasjonsutveksling eller mangel på dialog?

Jeg viser til mitt brev av 15/8-2015 som fortsatt er ubesvart fra styrets side. Det fremkom for øvrig på den ekstraordinære generalforsamlingen at også annen aksjonær har erfart at henvendelser til styret/selskapet ikke besvares. Dette er en underlig form for åpen dialog.

Den eneste informasjon som har blitt publisert var i nyhetsbrevet for august hvor det henvises til flere internettadresser. Da undertegnede ikke har PC, har jeg ikke tilgang til disse media. I parentes bemerket kan føyes til at jeg på grunn av manglende informasjon gikk glipp av gårdsfesten den 16. august. Flytting av gårdsfesten fra 8. eller 9. august kunne vært informert om ved oppslag i oppgangene.

Ordinær generalforsamling 26/5-2015 – stemmegivning.

Opptegnelsen over aksjonærer som enten selv deltok på den ordinære generalforsamling eller med fullmakt, viser det seg at jeg for min del står oppført med fullmakt i tillegg til egen deltakelse. Undertegnede møtte selv på generalforsamlingen og hadde ingen fullmakter. Andre aksjonærer møtte ikke selv, men hadde gitt fullmakter til annen aksjonær uten at det fremgår av fortegnelsen. Her har det åpenbart blitt rot i avstemningsresultatene. Det kan derfor ikke ses bort fra at de vedtak som ble fattet på den ordinære generalforsamling den 26/5-2015 ikke er gyldige.

Når det gjelder fremtidige generalforsamlinger, så vel ordinær som ekstraordinær, må det kreves at det avholdes skriftlige avstemninger for å unngå rot og avstemninger som i ettertid kan kjønes ugyldige.

Styret anmodes om å fremlegge alle fullmakter som var utstedt i forbindelse med den ordinære generalforsamling.

For fremtiden, både ved ordinær generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling, må opptegnelse over møtende aksjonærer og møtende aksjonærer med fullmakter vedlegges protokollen slik at avstemningsresultatet kan kontrolleres.

5) Jeg registrerer at det er innkalt til ekstraordinær generalforsamling. Innkalling ble mottatt pr. brev fra forretningsfører. Siden styret sier det er opptatt av økonomi, ville det vært mer økonomisk å distribuere innkallingen direkte i postkassen til den enkelte aksjonær og ikke gjennom postverket for derved å spare porto. Det er også unødvendig å benytte dyre fargekopier. Jeg ser videre til min forundring av innkallingen at en navngitt aksjonær blir nærmest holdt ansvarlig for å påføre selskapet kostnader på i størrelsesorden kr. 20.000,- for å avholde ekstraordinær generalforsamling.

Det minnes om at det er aksjonærer som representerer mer enn 10 % av aksjene som har krevd ekstraordinær generalforsamling og det ikke uten grunn. Hva kostnadene på ca kr. 20.000,- omfatter fremgår merkelig nok ikke av innkallingen. Leie av lokaler i Kirkestuen koster kr. 1.250,- samt noen kroner til porto og distribusjon. Forklaringen må være at styret har pådratt selskapet ekstra kostnader.

Den ekstraordinære generalforsamling som skal avholdes nå kommer ikke i noe annet lys hva kostnader angår enn den ekstraordinære generalforsamling som ble avholdt i mars i år initiert av styret, og hvor viktige forslag til vedtak attpåtil ble trukket av styret.

6) Det er i et tidligere brev påpekt at å flytte innbetalingstidspunktet for husleie fra den første i måneden til den tjuende i måneden medfører tapte renteinntekter. Sett i lys av styrets kommentar om kostnader i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling i foregående punkt, er effekten av å endre forfallsdato for husleien betydelig mer kostbar i form av tapte renteinntekter over år og alvorlig. Men forfallsdatoen kan jo endres tilbake igjen til den første i måneden hvis det er vilje til det.

Jeg håper på en positiv tilbakemelding på dette brev i dialogens og nabofellesskapets ånd innen den 20/8-2015.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo 15/8-2015

Solvang Park AS v/styret
Her

Jeg takker for brev av 10/8-2015 som svar på mitt brev av 27/7-2015.

1) Det er bare å konstatere at styret tydeligvis ikke vil implementere generalforsamlingens vedtak om husleieøkning som forutsatt og vedtatt. Det er trist.

Det ville vært en smal sak for styret å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å få justert vedtaket. Vedtaket kunne også vært utformet slik at det ga styret mer handlingsrom. I balkongsaken gikk representanter for selskapet rundt til de enkelte aksjonærer og ba om den enkelte aksjonærs syn på bygging av balkonger. Samme fremgangsmåte kunne eksempelvis vært anvendt når det gjelder en drastisk husleieøkning.

Styret handlemåte har mer karakter av lovbrudd. I tillegg gir den et kraftig forvarsel om hva aksjonærene kan forvente seg ved iverksettelse av fremtidige generalforsamlingsvedtak. Man stemmer for et vedtak, men det blir iverksatt noe annet. Dette er mildt sagt forvirrende.

Det er på det rene at Solvang Park AS har lidd et økonomisk tap ved at generalforsamlingsvedtaket ikke er implementert som forutsatt.

2) Ved at man benytter ekstraordinære innbetalinger istedenfor månedlige husleieinnbetalinger er det tvilsomt om man vil være berettiget til bostøtte for den ekstraordinære innbetalingen. Styret bes avklare dette og meddele det til alle aksjonærene skriftlig.

3) Fra min side er det ikke antydning mistillit til styret som sådan, men gjør oppmerksom på at styret selv står fritt til når som helst til å meddele sin avgang. Styremedlem eller styreleder må selv sørge for nødvendige dokumenter blir sendt til foretaks-/enhetsregisteret.

4) Protokollen fra ordinære generalforsamlingen den 26/5-2015 viser at det opereres med halve aksjer. Aksjeloven tillater ikke halve aksjer, jfr. aksjelovens § 4-3. Det kan derfor reises spørsmål om gyldigheten av hele generalforsamlingen.

Vedlegg

(2)

Thomas Cæsar Bang
Trudvangveien 13

10. august 2015

Hei,

Viser til ditt brev av 27. juli.

Styret har besvart dine gjentatte henvendelser om denne saken og har ikke noe nytt å tilføre. Vi konstaterer at du er uenig i styrets implementering av den ekstraordinære husleieøkningen.

Dersom du mener at dette strider mot aksjonærvedtaket fra 26. mai så står du fritt til å anvende aksjonærdemokratiet og kreve en ekstraordinær generalforsamling eller endog stille mistillitsforslag mot styret.

Styret minner imidlertid om følgende:

- Det var dette styret som la frem forslaget for å styrke selskapets økonomi etter lengre tids underbetaling, så vi har en rimelig god forståelse av hva som ble lagt frem og hvordan.
- Styret tok kommentarer fra salen underveis med bekymringer av privatøkonomisk karakter og understreket at vi ville ta hensyn til bredden av aksjonærer ved et eventuelt vedtak i salen.

Samlet sett gir styrets implementering av det ekstraordinære husleietillegget et viktig løft i økonomien, samtidig som færrest mulig av våre naboer skal oppleve det som en personlig økonomisk krise. Vi mener at vi med dette oppfyller styrets rolle samtidig som vi oppfyller intensjonen i vedtaket.

Med hilsen,

Jarle V. Traavik

for
Styret
Solvang Park AS

Vedlegg

(6)

Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo 27/7-2015

Solvang Park AS v/styret
Her

Det vises til tidligere korrespondanse. Jeg konstaterer at de mottatte svar ikke er tilfredsstillende og anmoder om at styret besvarer henvendelsene på nytt.

Jeg registrerer at generalforsamlingsvedtaket av 26/5-2015 vedrørende husleieøkning ikke er blitt implementert i samsvar med vedtaket. Det foreslås at styret i samarbeid med UsbL sender ut nye husleieblanketter med faktisk vedtatt husleieøkning fra og med august måned, dvs. inklusiv beløpet kr. 900,- pr. aksje. Da unngår man å måtte be om bistand fra Tingretten for å få iverksatt vedtaket slik generalforsamlingen har vedtatt.

Styrets tilbakemelding imøtesees innen 7 august.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

2. Betalingsordningen – fakturagebyr

Styret tar som tidligere nevnt ditt synspunkt til etterretning når det kommer til gebyrene og mener du kommer med gode poenger. I etterkant er det anerkjenner vi at diskusjonen på generalforsamlingen, før vedtak, kunne utdypet dette på et tidligere tidspunkt, og dine innspill der ville vært verdifulle.

Som du selv påpeker i ditt brev, er situasjonen nå at vi har et vedtak, og vi må forholde oss til dette. Styret vi se på hvilke alternativer som finnes, men må også anerkjenne at den vedtatte løsningen medfører disse gebyrkostnadene for hver enkelt aksjonær.

Det er også greit å påpeke at efaktura/autogiro ikke medfører gebyrer.

3. Betalingsdato for ordinær husleie

Med skiftet av forretningsfører ble også forfallsdato for ordinær husleie endret, av hensyn til rutinene hos USBL.

Vi ser at dette medfører tap av renteinntekter, som med dagens rentenivå er neglisjerbart, men mener dette er av mindre betydning i forhold til det øvrige service- og kostnadsnivået vi opplever vi får hos USBL, sammenlignet med de andre forretningsføreme vi vurderte.

Vi håper dette tilfredsstiller dine spørsmål, og ser frem til en fyldigere debatt på et senere tidspunkt.

Med vennlig hilsen,

Bjørn Waage/Skjold



Vedlegg

(5)

Solvang Park AS
v/ Bjørn Waage Skogtrø
Trudvangveien 7
0363 Oslo

Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo 8 juli 2015

Svar på ditt brev av den 5 juli

Vi viser til ditt brev datert den 5 juli 2015, hvor du etterlyser utfyllende svar på dine spørsmål.

Det sittende styret har hele sin periode lagt stor vekt på en klar og åpen kommunikasjon med aksjonærene i Solvang Park AS, og beklager at du ikke opplever at du får svar på dine spørsmål.

I tråd med vårt ønske om en god dialog, så anser styret det som mest hensiktsmessig å ta den utfyllende diskusjonen i form av et møte, og kommer derfor i dette brevet til å besvare dine spørsmål kun kort.

Siden dine spørsmål ikke berører tidssensitive ting, og siden det er sommerferie, foreslår vi at et slikt møte legges til et tidspunkt der styret kan stille, for eksempel medio august. Det ville vært naturlig å gjennomføre dette som et åpent møte, slik at andre aksjonærer også kunne delta med sine spørsmål.

Så til dine spørsmål.

1. Generalforsamlingsvedtaket

Styrets mål er at alle aksjonærers hensyn skal bli ivaretatt.

Som det kom frem på generalforsamlingen er den økonomiske situasjonen til den enkelte varierende, og styret ønsket derfor å utsette innføring av ekstraordinære husleietillegg for å sikre at alle aksjonærer har tilstrekkelig tid til planlegge sin personlige økonomi. Vi har vurdert dette som et bra kompromiss mellom hensynet til Solvang Park AS økonomi og den enkelte aksjonær.

Den eksisterende gjelden til Solvang Park AS er bygget opp gjennom flere år, og styret er trygg på at fremtidig drift ikke er skadelidende av dette kompromisset. Vi vil utover høsten se på restrukturering av gjelden, og forventer å hente gevinster av dette arbeidet.

Når det kommer til ditt ønske om at styret skal beregne de finansielle kostnadene knyttet til dette, så kan vi informere om at avdragene betales kvartalsvis og representører derfor ikke noen kostnad, men tvert imot vil bidra med en renteinntekt siden månedlig forskuddsinnbetaling vil skje før utbetaling.

Vedlegg

4

Oslo 9/7-2015

Til aksjonærene i Solvang Park AS
Her

Vedlagt følger svar datert 8/7-2015 fra Solvang Park AS mottatt før klokken 20.00. Brevet inneholder mangelfulle svar på mitt brev av 5/7-2015. Brevet fra styret distribueres i tillegg.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

Trudvangveien 13
0363 Oslo

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Vedtaksforslag

Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Alternativ 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr 28 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Vedtak: Alternativ 1 godkjent.
(50,5 aksjer stemte for alternativ 2. Ingen avholdende stemmer)

4.3 Vaskerier- sak fra styret

Vaskeriene vil i de nærmeste årene kreve omfattende vedlikehold og oppgradering og det vil være betydelige kostnader til bla utskifting av maskinpark og modernisering av ventilasjon. I lys av selskapets stramme økonomi mener styret at det er ønskelig å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes bruksmønster og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering før ytterligere investeringer gjøres.

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)

a) Ingen aksjonær er forpliktet til å betale annet enn ordinær husleie og denne er jo ikke endret bortsett fra en mindre justering. Det blir dermed ingen ekstraordinær innbetaling. Velger en aksjonær å ikke innbetale, vil det være nytteløst å inndrive beløpet siden det i dette tilfelle ikke finnes noe grunnlag og lovhjemmel som kan komme til anvendelse.

b) Aksjonær forholder seg til generalforsamlingsvedtaket og innbetaler kr. 900,- pr. aksje pr. måned ved å øke beløpet på husleieblanketten på eget initiativ.

c) Betalingsordningen til Styret følges.

Skulle det inntreffe at enkelte aksjonærer velger å betale, mens andre ikke gjør, vil innbetalingen medføre at de ikke-betalende også vil nyte godt av det innbetalte beløp som aksjonær i Solvang Park AS.

3) Betalingsordningen – fakturagebyr.

Usbl har meddelt at de vil sende ut faktura for ekstraordinær innbetaling. For hver faktura skulle det legges et fakturagebyr på kr. 60,-. Denne merkostnader ble i mitt brev av 23/6-2015 beregnet til kr. 42.240,-. Hadde ekstrabetalingen vært inkludert i ordinær husleie og dermed også tilfredsstilt kravene til endret husleie, ville man spart fakturagebyret. Beløpet kunne vært innkrevd og benyttet til nedbetaling av gjeld. Nå er det Usbl som tjener på dette.

Styret har ikke kommentert dette punktet i brevet av 23/6-2015. De anmodes om å gjøre dette.

4) Betalingsdato for ordinær husleie.

Jeg har merket meg at innbetalingsdato for ordinær husleie har blitt flyttet fra den 1. i måneden til den 20ende i måneden. Noen nærmere forklaring for endringen er ikke mottatt. Men det bør være klart at selskapet Solvang Park AS her taper renteinntekter som følge av forskjøvet innbetalingsdato for ordinær husleie. Jeg anmoder om nærmere forklaring.

Jeg antar at aksjonærene i Solvang Park vil ha interesse av korrespondansen. Før brevene distribueres til aksjonærene imøteser jeg styrets kommentarer innen onsdag 8. juli 2015 kl. 20.00.

Avslutningsvis gjør jeg for ordens skyld oppmerksom på at jeg i likhet med andre aksjonærer i Solvang Park AS ikke har epost.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

Vedlegg: Vedtak fra generalforsamlingen den 26/5-2015.

Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo 5/7-2015

Solvang Park AS
v/styret
Her

Jeg takker for usignert brev av 26/6-2015 mottatt den 29/6-2015. Jeg registrerer at det ikke er gitt et fyllestgjørende svar eller kommentar til enkelte punkter i mitt brev av 23/6-2015.

1). Generalforsamlingsvedtaket.

Vedtaket vedrørende ekstraordinært husleietillegg vedlegges. Det fremgår klar og tydelig av vedtaket at det skal innføres et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr. 1.000,- pr. aksje fra og med 1/7-2015. Dette husleietillegget må for at det skal kunne kalles et husleietillegg, jfr. borettslagsloven § 5-19-3, inkluderes i den husleieblankett som aksjonærene mottar for å kunne betale den månedlige husleie. Styret har isteden valgt å pålegge aksjonærene en ekstraordinær innbetaling og på et helt annet tidspunkt enn det generalforsamlingsvedtaket forutsatte. Etter mitt syn er det mer karakter av egenkapitalinnsprøytning i form av annen innskutt egenkapital. Dette var ikke oppe på generalforsamlingen.

Solvang Park AS som selskap påføres som følge av styrets fravik av vedtaket, økonomisk tap i det nedbetaling av gjeld kunne startet tidligere og rentekostnader kunne vært redusert allerede fra 1/7-2015.

Styret har ved å unnlate og ikke iverksette vedtaket i samsvar med generalforsamlings vedtak, vist en mangel på respekt for generalforsamlingen og også mangel på forståelse for hvordan selskapets øverste organ fungerer. Det er uhørt å fremme et forslag som for øvrig ble vedtatt med stort flertall, for deretter ikke å iverksette vedtaket som forutsatt og ikke følge det opp lojalt. I tillegg har man her brukt av generalforsamlingens og aksjonærenes tid.

Styret bes i tillegg påvise hvilken bestemmelse i aksjeloven som tillater at generalforsamlingsvedtaket kan fravikes med mindre det innkalles til ekstraordinær generalforsamling for å justere vedtaket.

Jeg anmodet i mitt brev om at styret beregnet hvor mye man tapte på ikke å betale månedlige avdrag på gjelden. Dette ønsket er ikke imøtekommet. Jeg gjentar gjerne oppfordringen.

For aksjonærene må det fremstå som uklart hvordan de skal forholde seg. Noen alternativer kan tenkes:

Vedlegg: 2

Thomas Cæsar Bang
Trudvangveien 13

26. juni 2015

Hei,

Takk for brev.

Forretningsfører har på et eller annet vis rotet med utsendelse av giroer, men skal nå ha sendt brev med forklaring til alle aksjonærer. Styret har også lagt ut informasjon om dette på nettsiden.

Med hensyn til de ekstraordinære felleskostnadene tar styret synspunktene dine til etterretning, men er i samråd med juridisk rådgiver av den oppfatning at den skisserte løsningen er forsvarlig.

Vi merket oss forøvrig at du hadde gode kommentarer til regnskapsfremleggelsen på generalforsamlingen mht regnskapet for 2013 og takker for det. Styret jobber for å avklare differansene du viste til og vil informere om utfallet av undersøkelsene når det er klart.

Har du en epostadresse som du benytter vil det forenkle kommunikasjonen og gjøre oss i stand til å svare raskere på henvendelser. Send gjerne henvendelser til sovangpark@gmail.com

Vennlig hilsen,

Jarle V. Traavik

for
Styret

Solvang Park AS

representerer dette ikke et husleietillegg, men innbetaling av egenkapital, dvs. annen innskutt egenkapital. Dette har jo også en regnskapsmessig side som det ikke vites om er ivaretatt.

Det var ikke fremmet noe forslag om økning av egenkapital under generalforsamlingen. Dette ville for øvrig ha krevd enstemmighet på generalforsamlingen, og det var jo ikke tilfelle. Innkrevingen av midler gjennom ekstraordinær innbetaling er etter mitt syn derfor ugyldig. Generalforsamlingen er selskapets øverste organ, og vedtak fattet av generalforsamlingen skal følges og kan ikke fravikes. Dette medfører at aksjonærene ikke er forpliktet til å foreta noen innbetaling til Solvang Park AS utover fastsatt husleie.

5) Ved å sende en særskilt faktura til aksjonærene for ekstraordinær innbetaling påføres aksjonærene en unødvendig tilleggskostnad på grunn av faktureringsgebyret på kr. 60,- pr. faktura. Den samlede ekstrakostnaden for aksjonærene beløper seg kr. 42.240,- over en to-årsperiode. Dersom generalforsamlingsvedtaket hadde vært fulgt opp hadde dette gebyret vært spart fordi innbetalingen ville ha vært inkludert i den månedlige blanketten for betalingen av felleskostnader som uansett sendes aksjonærene. Eksempelvis kunne beløpet nevnt foran vært innkrevd og benyttet til nedbetaling av selskapets rentebærende gjeld.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo 23/6-2015

Solvang Park AS
Her

Jeg viser til mitt brev av 17/6-2015 som jeg ikke har mottatt svar på ennå.

1) Den 17/6-2015 mottok jeg blanketter for betaling av felleskostnader for perioden august 2015 – desember 2015. Blankettene var lydende på kr. 3.376,- pr. måned.

2) Den 19/6-2015 mottok jeg et udatert brev fra Usbl vedr bl. annet felleskostnader.

3) Den 22/6-2015 mottok jeg blanketter for betaling av felleskostnader for perioden juli 2015 – desember 2015. Denne gangen var blanketten lydende på kr. 3.310,- pr. måned.

Det bes opplyst om hva gjeldende felleskostnader pr. måned fra 1/7-2015 i Solvang Park AS faktisk er.

4) Det udaterte brevet fra Usbl omtaler betaling av felleskostnader og ekstraordinære innbetalinger, og det vises til vedtak på generalforsamlingen den 26/5-2015. Vedtaket fra generalforsamlingen er noe overraskende fraveket. Et ekstraordinært, månedlig husleietillegg på inntil kr. 1.000,- pr. aksje skulle iverksettes med virkning fra 1/7-2015. Det opplyses at virkningstidspunktet for betaling først er den 1/10-2015. Betalingsordningen er derfor ikke i samsvar med generalforsamlingsvedtaket.

Unnlattelse av å ikke følge generalforsamlingens vedtak har en negativ økonomisk konsekvens for Solvang Park AS. Jo tidligere penger mottas av selskapet jo raskere kan rentebærende gjeld nedbetales og dermed rentekostnader spares hvilket er et mål i seg selv. Mest fordelaktig vil være å nedbetale gjelden månedlig. Da reduseres rentekostnadene raskt. Styret bes beregne hvor mye man taper i renter på ikke å betale månedlige avdrag.

Videre sies det i brevet fra Usbl at det skal foretas ekstraordinære innbetalinger. Generalforsamlingen har ikke fattet noe vedtak om ekstraordinær innbetaling, men om ekstraordinært tillegg i husleien. Slik styret her representert v/Usbl, håndterer vedtaket

Vedlegg nr. 1-20 til bilag nr. 14

- 1) Brev av 23/6-2015 til styret
- 2) Brev av 26/6-2015 fra styret
- 3) Brev av 5/7-2015 til styret
- 4) Brev av 9/7-2015 til aksjonærene
- 5) Brev av 8/7-2015 fra styret, jfr. nr. 8
- 6) Brev av 27/7-2015 til styret
- 7) Brev av 10/8-2015 fra styret
- 8) Brev av 15/8-2015 til styret
- 9) Brev av 17/9-2015 til styret
- 10) Udatert brev fra styret til aksjonærer mottatt 18/10-2015
- 11) Brev av 5/11-2015 til styret med vedlegg (NB), ikke besvart
- 12) Generalforsamlingsvedtak 26/5-2015 om ekstraordinært husleietillegg
- 13) Brev av 15/2-2016 til BBL inkassoforetak fra Thomas Bang (ikke besvart)
- 14) Brev av 13/2-2016 til BBL inkassoforetak fra Jack Barr
- 15) Brev av 12/3-2016 til BBL inkassoforetak fra Thomas Bang (ikke besvart) vedr inkassokrav av 8/3-2016
- 16) Melding av 14/3-2016 fra Usbl v/Karianne Karadas om at inkassokrav 8/3-2016 ble slettet.
- 17) Brev av 15/3-2016 fra Usbl v/Thorsell til Thomas Bang
- 18) Brev av 23/3-2016 til Usbl v/Thorsell fra Thomas Bang
- 19) Brev av 7/4-2016 fra Usbl v/Thorsell til Thomas Bang
- 20) Brev av 23/4-2016 til Usbl v/Thorsell fra Thomas Bang

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Vedtaksforslag

Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Alternativ 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr 28 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Vedtak: Alternativ 1 godkjent.
(50,5 aksjer stemte for alternativ 2. Ingen avholdende stemmer)

4.3 Vaskerier – sak fra styret

Vaskeriene vil i de nærmeste årene kreve omfattende vedlikehold og oppgradering og det vil være betydelige kostnader til bla utskifting av maskinpark og modernisering av ventilasjon. I lys av selskapets stramme økonomi mener styret at det er ønskelig å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes bruksmønstre og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering før ytterligere investeringer gjøres.

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)

a) Ingen aksjonær er forpliktet til å betale annet enn ordinær husleie og denne er jo ikke endret bortsett fra en mindre justering. Det blir dermed ingen ekstraordinær innbetaling. Velger en aksjonær å ikke innbetale, vil det være nytteløst å inndrive beløpet siden det i dette tilfelle ikke finnes noe grunnlag og lovhjemmel som kan komme til anvendelse.

b) Aksjonær forholder seg til generalforsamlingsvedtaket og innbetaler kr. 900,- pr. aksje pr. måned ved å øke beløpet på husleieblanketten på eget initiativ.

c) Betalingsordningen til Styret følges.

Skulle det inntreffe at enkelte aksjonærer velger å betale, mens andre ikke gjør, vil innbetalingen medføre at de ikke-betalende også vil nyte godt av det innbetalte beløp som aksjonær i Solvang Park AS.

3) Betalingsordningen – fakturagebyr.

Usbl har meddeilt at de vil sende ut faktura for ekstraordinær innbetaling. For hver faktura skulle det ilegges et fakturagebyr på kr. 60,-. Denne merkostnader ble i mitt brev av 23/6-2015 beregnet til kr. 42.240,-. Hadde ekstrabetalingen vært inkludert i ordinær husleie og dermed også tilfredsstillt kravene til endret husleie, ville man spart fakturagebyret. Beløpet kunne vært innkrevd og benyttet til nedbetaling av gjeld. Nå er det Usbl som tjener på dette.

Styret har ikke kommentert dette punktet i brevet av 23/6-2015. De anmodes om å gjøre dette.

4) Betalingsdato for ordinær husleie.

Jeg har merket meg at innbetalingsdato for ordinær husleie har blitt flyttet fra den 1. i måneden til den 20ende i måneden. Noen nærmere forklaring for endringen er ikke mottatt. Men det bør være klart at selskapet Solvang Park AS her taper renteinntekter som følge av forskjøvet innbetalingsdato for ordinær husleie. Jeg anmoder om nærmere forklaring.

Jeg antar at aksjonærene i Solvang Park vil ha interesse av korrespondansen. Før brevene distribueres til aksjonærene imøteser jeg styrets kommentarer innen onsdag 8. juli 2015 kl. 20.00.

Avslutningsvis gjør jeg for ordens skyld oppmerksom på at jeg i likhet med andre aksjonærer i Solvang Park AS ikke har epost.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

Vedlegg: Vedtak fra generalforsamlingen den 26/5-2015.

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Vedtaksforslag

Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleietillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Alternativ 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr 28 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Vedtak: Alternativ 1 godkjent.
(50,5 aksjer stemte for alternativ 2. Ingen avholdende stemmer)

4.3 Vaskerier- sak fra styret

Vaskeriene vil i de nærmeste årene kreve omfattende vedlikehold og oppgradering og det vil være betydelige kostnader til bla utskifting av maskinpark og modernisering av ventilasjon. I lys av selskapets stramme økonomi mener styret at det er ønskelig å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes bruksmønster og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering før ytterligere investeringer gjøres.

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)


(4)

Oslo 9/7-2015

Til aksjonærene i Solvang Park AS
Her

Vedlagt følger svar datert 8/7-2015 fra Solvang Park AS mottatt før klokken 20.00. Brevet inneholder mangelfulle svar på mitt brev av 5/7-2015. Brevet fra styret distribueres i tillegg.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

5

Solvang Park AS
v/ Bjørn Waage Skogtrø
Trudvangveien 7
0363 Oslo

Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo 8 juli 2015

Svar på ditt brev av den 5 juli

Vi viser til ditt brev datert den 5 juli 2015, hvor du etterlyser utfyllende svar på dine spørsmål.

Det sittende styret har hele sin periode lagt stor vekt på en klar og åpen kommunikasjon med aksjonærene i Solvang Park AS, og beklager at du ikke opplever at du får svar på dine spørsmål.

I tråd med vårt ønske om en god dialog, så anser styret det som mest hensiktsmessig å ta den utfyllende diskusjonen i form av et møte, og kommer derfor i dette brevet til å besvare dine spørsmål kun kort.

Siden dine spørsmål ikke berører tidssensitive ting, og siden det er sommerferie, foreslår vi at et slikt møte legges til et tidspunkt der styret kan stille, for eksempel medio august. Det ville vært naturlig å gjennomføre dette som et åpent møte, slik at andre aksjonærer også kunne delta med sine spørsmål.

Så til dine spørsmål.

1. Generalforsamlingsvedtaket

Styrets mål er at alle aksjonærers hensyn skal bli ivaretatt.

Som det kom frem på generalforsamlingen er den økonomiske situasjonen til den enkelte varierende, og styret ønsket derfor å utsette innføring av ekstraordinære husleietillegg for å sikre at alle aksjonærer har tilstrekkelig tid til planlegge sin personlige økonomi. Vi har vurdert dette som et bra kompromiss mellom hensynet til Solvang Park AS økonomi og den enkelte aksjonær.

Den eksisterende gjelden til Solvang Park AS er bygget opp gjennom flere år, og styret er trygg på at fremtidig drift ikke er skadelidende av dette kompromisset. Vi vil utover høsten se på restrukturering av gjelden, og forventer å hente gevinster av dette arbeidet.

Når det kommer til ditt ønske om at styret skal beregne de finansielle kostnadene knyttet til dette, så kan vi informere om at avdragene betales kvartalsvis og representerer derfor ikke noen kostnad, men tvert imot vil bidra med en renteinntekt siden månedlig forskuddsinnbetaling vil skje før utbetaling.

2. Betalingsordningen – fakturagebyr

Styret tar som tidligere nevnt ditt synspunkt til etterretning når det kommer til gebyrene og mener du kommer med gode poenger. I etterkant er det anerkjenner vi at diskusjonen på generalforsamlingen, før vedtak, kunne utdypet dette på et tidligere tidspunkt, og dine innspill der ville vært verdifulle.

Som du selv påpeker i ditt brev, er situasjonen nå at vi har et vedtak, og vi må forholde oss til dette. Styret vi se på hvilke alternativer som finnes, men må også anerkjenne at den vedtatte løsningen medfører disse gebyrkostnadene for hver enkelt aksjonær.

Det er også greit å påpeke at efaktura/autogiro ikke medfører gebyrer.

3. Betalingsdato for ordinær husleie

Med skiftet av forretningsfører ble også forfallsdato for ordinær husleie endret, av hensyn til rutine hos USBL.

Vi ser at dette medfører tap av renteinntekter, som med dagens rentenivå er neglisjerbart, men mener dette er av mindre betydning i forhold til det øvrige service- og kostnadsnivået vi opplever vi får hos USBL, sammenlignet med de andre forretningsførerne vi vurderte.

Vi håper dette tilfredsstiller dine spørsmål, og ser frem til en fyldigere debatt på et senere tidspunkt.

Med vennlig hilsen,

Bjørn Waage/Skjelbred



Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo 27/7-2015

Solvang Park AS v/styret
Her

Det vises til tidligere korrespondanse. Jeg konstaterer at de mottatte svar ikke er tilfredsstillende og anmoder om at styret besvarer henvendelsene på nytt.

Jeg registrerer at generalforsamlingsvedtaket av 26/5-2015 vedrørende husleieøkning ikke er blitt implementert i samsvar med vedtaket. Det foreslås at styret i samarbeid med UsbL sender ut nye husleieblanketter med faktisk vedtatt husleieøkning fra og med august måned, dvs. inklusiv beløpet kr. 900,- pr. aksje. Da unngår man å måtte be om bistand fra Tingretten for å få iverksatt vedtaket slik generalforsamlingen har vedtatt.

Styrets tilbakemelding imøtesees innen 7 august.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

29

Thomas Cæsar Bang
Trudvangveien 13

10. august 2015

Hei,

Viser til ditt brev av 27. juli.

Styret har besvart dine gjentatte henvendelser om denne saken og har ikke noe nytt å tilføre. Vi konstaterer at du er uenig i styrets implementering av den ekstraordinære husleieøkningen.

Dersom du mener at dette strider mot aksjonærvedtaket fra 26. mai så står du fritt til å anvende aksjonærdemokratiet og kreve en ekstraordinær generalforsamling eller endog stille mistillitsforslag mot styret.

Styret minner imidlertid om følgende:

- Det var dette styret som la frem forslaget for å styrke selskapets økonomi etter lengre tids underbetaling, så vi har en rimelig god forståelse av hva som ble lagt frem og hvordan.
- Styret tok kommentarer fra salen underveis med bekymringer av privatøkonomisk karakter og understreket at vi ville ta hensyn til bredden av aksjonærer ved et eventuelt vedtak i salen.

Samlet sett gir styrets implementering av det ekstraordinære husleietillegget et viktig løft i økonomien, samtidig som færrest mulig av våre naboer skal oppleve det som en personlig økonomisk krise. Vi mener at vi med dette oppfyller styrets rolle samtidig som vi oppfyller intensjonen i vedtaket.

Med hilsen,

Jarle V. Traavik

for
Styret
Solvang Park AS

Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo 15/8-2015

Solvang Park AS v/styret
Her

Jeg takker for brev av 10/8-2015 som svar på mitt brev av 27/7-2015.

1) Det er bare å konstatere at styret tydeligvis ikke vil implementere generalforsamlingens vedtak om husleieøkning som forutsatt og vedtatt. Det er trist.

Det ville vært en smal sak for styret å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å få justert vedtaket. Vedtaket kunne også vært utformet slik at det ga styret mer handlingsrom. I balkongsaken gikk representanter for selskapet rundt til de enkelte aksjonærer og ba om den enkelte aksjonærs syn på bygging av balkonger. Samme fremgangsmåte kunne eksempelvis vært anvendt når det gjelder en drastisk husleieøkning.

Styret handlemåte har mer karakter av lovbrudd. I tillegg gir den et kraftig forvarsel om hva aksjonærene kan forvente seg ved iverksettelse av fremtidige generalforsamlingsvedtak. Man stemmer for et vedtak, men det blir iverksatt noe annet. Dette er mildt sagt forvirrende.

Det er på det rene at Solvang Park AS har lidd et økonomisk tap ved at generalforsamlingsvedtaket ikke er implementert som forutsatt.

2) Ved at man benytter ekstraordinære innbetalinger istedenfor månedlige husleieinnbetalinger er det tvilsomt om man vil være berettiget til bostøtte for den ekstraordinære innbetalingen. Styret bes avklare dette og meddele det til alle aksjonærene skriftlig.

3) Fra min side er det ikke antydning mistillit til styret som sådan, men gjør oppmerksom på at styret selv står fritt til når som helst til å meddele sin avgang. Styremedlem eller styreleder må selv sørge for nødvendige dokumenter blir sendt til foretaks-/enhetsregisteret.

4) Protokollen fra ordinære generalforsamlingen den 26/5-2015 viser at det opereres med halve aksjer. Aksjeloven tillater ikke halve aksjer, jfr. aksjelovens § 4-3. Det kan derfor reises spørsmål om gyldigheten av hele generalforsamlingen.

5) Jeg registrerer at det er innkalt til ekstraordinær generalforsamling. Innkalling ble mottatt pr. brev fra forretningsfører. Siden styret sier det er opptatt av økonomi, ville det vært mer økonomisk å distribuere innkallingen direkte i postkassen til den enkelte aksjonær og ikke gjennom postverket for derved å spare porto. Det er også unødvendig å benytte dyre fargekopier. Jeg ser videre til min forundring av innkallingen at en navngitt aksjonær blir nærmest holdt ansvarlig for å påføre selskapet kostnader på i størrelsesorden kr. 20.000,- for å avholde ekstraordinær generalforsamling.

Det minnes om at det er aksjonærer som representerer mer enn 10 % av aksjene som har krevd ekstraordinær generalforsamling og det ikke uten grunn. Hva kostnadene på ca kr. 20.000,- omfatter fremgår merkelig nok ikke av innkallingen. Leie av lokaler i Kirkestuen koster kr. 1.250,- samt noen kroner til porto og distribusjon. Forklaringen må være at styret har pådratt selskapet ekstra kostnader.

Den ekstraordinære generalforsamling som skal avholdes nå kommer ikke i noe annet lys hva kostnader angår enn den ekstraordinære generalforsamling som ble avholdt i mars i år initiert av styret, og hvor viktige forslag til vedtak attpåtil ble trukket av styret.

6) Det er i et tidligere brev påpekt at å flytte innbetalingstidspunktet for husleie fra den første i måneden til den tjuende i måneden medfører tapte renteinntekter. Sett i lys av styrets kommentar om kostnader i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling i foregående punkt, er effekten av å endre forfallsdato for husleien betydelig mer kostbar i form av tapte renteinntekter over år og alvorlig. Men forfallsdatoen kan jo endres tilbake igjen til den første i måneden hvis det er vilje til det.

Jeg håper på en positiv tilbakemelding på dette brev i dialogens og nabofellesskapets ånd innen den 20/8-2015.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo 17/9-2015

Solvang Park AS
v/styret
Her

Informasjonsutveksling eller mangel på dialog?

Jeg viser til mitt brev av 15/8-2015 som fortsatt er ubesvart fra styrets side. Det fremkom for øvrig på den ekstraordinære generalforsamlingen at også annen aksjonær har erfart at henvendelser til styret/selskapet ikke besvares. Dette er en underlig form for åpen dialog.

Den eneste informasjon som har blitt publisert var i nyhetsbrevet for august hvor det henvises til flere internettadresser. Da undertegnede ikke har PC, har jeg ikke tilgang til disse media. I parentes bemerket kan føyes til at jeg på grunn av manglende informasjon gikk glipp av gårdsfesten den 16. august. Flytting av gårdsfesten fra 8. eller 9. august kunne vært informert om ved oppslag i oppgangene.

Ordinær generalforsamling 26/5-2015 – stemmegivning.

Opptegnelsen over aksjonærer som enten selv deltok på den ordinære generalforsamling eller med fullmakt, viser det seg at jeg for min del står oppført med fullmakt i tillegg til egen deltakelse. Undertegnede møtte selv på generalforsamlingen og hadde ingen fullmakter. Andre aksjonærer møtte ikke selv, men hadde gitt fullmakter til annen aksjonær uten at det fremgår av fortegnelsen. Her har det åpenbart blitt rot i avstemningsresultatene. Det kan derfor ikke ses bort fra at de vedtak som ble fattet på den ordinære generalforsamling den 26/5-2015 ikke er gyldige.

Når det gjelder fremtidige generalforsamlinger, så vel ordinær som ekstraordinær, må det kreves at det avholdes skriftlige avstemninger for å unngå rot og avstemninger som i ettertid kan kjennes ugyldige.

Styret anmodes om å fremlegge alle fullmakter som var utstedt i forbindelse med den ordinære generalforsamling.

For fremtiden, både ved ordinær generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling, må opptegnelse over møtende aksjonærer og møtende aksjonærer med fullmakter vedlegges protokollen slik at avstemningsresultatet kan kontrolleres.

Ekstraordinær generalforsamling 25/8-2015 – stemmegivning m.v.

1) Protokollen fra ekstraordinær generalforsamling viser at det fortsatt stemmes for halve aksjer. Dette vet styret ikke er i samsvar med aksjeloven, men unnlater å foreta seg noe. Det kan derfor stilles spørsmålstegn ved gyldigheten av avstemmingen.

2) Som møteleder/sekretær ble benyttet jurist fra Usbl. Da burde man kunne forvente at avstemming ble foretatt i samsvar med aksjelovens regler hva stemmegivning angår.

Det bes også opplyst hva kostet å benytte representanten fra Usbl som møteleder/sekretær. I tidligere år har man for øvrige vært selvforsynt med møteledere slik at det ikke har vært kostnader til møteledelse.

3) I innkalling til den ekstraordinære generalforsamlingen fremkom det at det var påløpt kostnader for selskapet på ca. kr. 20.000,-. Spørsmålet om hva beløpet gjaldt ble ikke besvart på generalforsamlingen. Styret bes spesifisere beløpet og redegjøre for kostnadene.

Husleieinnbetalinger - endret forfallsdato.

Husleieinnbetalingene har fått endret forfallsdato fra den første i måneden til den 20 i måneden. Selv om rentenivået for tiden er lavt, er det lettjente renteinntekter å få husleien inn tre uker tidligere. Husleieblanketten lyder i dag på Solvang Park AS /v Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS. Styret bes opplyse når husleien faktisk blir godskrevet Solvang Parks rentebærende konto. Mottar Solvang Park AS renteinntekter fra Finansieringsforetaket?

For øvrig er det Solvang Park AS som må stille krav til sine leverandører og ikke omvendt, jfr. Usbl endring av forfallsdato.

Avtaler Usbl og Brækhus Dege Eiendom.

Det vil bli satt stor pris på å få tilsendt forretningsavtalene med henholdsvis Usbl og Brækhus Dege Eiendom.

Husleietillegg.

Styret har bevisst valgt å ikke implementere generalforsamlingens vedtak om husleietillegg slik det ble vedtatt. Fremfor å øke den månedlige husleien som forutsatt benyttes isteden såkalte uhjemlede ekstraordinære innbetalinger. Dette stiller aksjonærene overfor et dilemma. Skal de betale eller ikke? Aksjonærer som forholder seg til vedtaket og derfor ikke betaler, vil nyte godt av innbetalinger fra aksjonærer som måtte velge å betale. Det vil heller ikke foreligge noe grunnlag for å kunne gå til inkassosak mot de som ikke betaler. Så det gjenstår å se hva aksjonærene vil foreta seg.

Underbetalinger.

Styret mener at det har vært underbetalinger. Det er litt uklart hva som menes. Meg bekjent har Solvang Park AS alltid oppfylt sine forpliktelser. Det er tillatt å ha gjeld bare skyldneren betaler renter og avdrag. Og de to forslag som ble fremmet på den ordinære generalforsamlingen hvorav et ble

vedtatt viser jo en høy grad av gjeld. Hvor fornuftig det er eller om det er en økonomisk rettfærdig behandling av de som til enhver tid er aksjonærer er en annen sak.

Nåværende aksjonærer er med på å betale for tidligere års vedlikehold, og midler til å dekke det fremtidige vedlikeholdet er det ikke regnet inn i husleien.

På bakgrunn av foranstående bes styret se på følgende skisse til forslag:

- 1) Solvang Park AS utvider egenkapitalen slik at eksisterende langsiktig gjeld nedbetales. Alle aksjonærer må delta.
- 2) For de aksjonærer som ikke har anledning til delta i en utvidelse av egenkapitalen fremforhandler styret låneavtale med Handelsbanken. Låneavtalen kan etter individuell vurdering ha forskjellig løpetid for de enkelte aksjonærer.
- 3) Solvang Park AS vil ikke lenger ha behov for midler til å betale renter og avdrag på langsiktig gjeld som for tiden utgjør ca. 56 % av husleien. Husleien kan dermed settes ned. For å ha midler til vedlikehold reduseres f. eks husleien kun med 50 % av nedsettelsen. Redusert husleie kan for de som har fått lån benyttes til betaling av dette.
- 4) Solvang Park AS vil da være oppkapitalisert. Ved å sørge for at det innregnes et tillegg i husleien som skal dekke vedlikehold, vil opptak av langsiktig gjeld kunne unngås. Det blir ingen kostnader via Usbl forbundet med individuell nedbetaling av lån (opplyst på GF 26/5-2015 til å utgjøre kr. 25.000,- pr. år?).
- 5) Det vil være lettere å selge leiligheter dersom Solvang Park AS har lave felleskostnader og ingen langsiktig gjeld. Det vil være lettere å få lån for den enkelte. Leilighetene vil trolig bli mer verdt.

Setningsskader – oppussing - mulig refusjon av kostnader fra Oslo Kommune.

Etter at det har fremkommet at det i forbindelse med oppussing i 2011/2013 ikke har blitt rettet noe krav overfor Oslo Kommune for mulig erstatning for setningsskader, bes det opplyst om styret nå har rettet noe krav mot kommunen. Minner om at oppussingen ble dyrere enn antatt på grunn av utbedring av setningsskader. Aase Byggeadministrasjon AS vil kunne bistå med dokumentasjon.

I håp om et svar, bes dette gitt innen 26. september.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

(9)

Solvang Park AS
v/styret
Att: Benedicte Fryndal
Her

Oslo 5/11-2015

Det vises til udatert brev til aksjonærene fra styreleder mottatt søndag 18/10-2015. Videre vises til brev til styret av 17/9-2015.

Husleietillegg eller ekstraordinære innbetalinger – en gang til.

Vedtak generalforsamling 26/5-2015.

Generalforsamlingen vedtok månedlig økning av husleien med inntil kr. 1.000,- pr. aksje. Økningen ble fastsatt av styret til kr. 900,- pr. aksje. Økningen skulle i henhold til generalforsamlingens vedtak iverksettes med virkning fra 1/7-2015. Dette har ikke skjedd.

Vedtaket er i samsvar med lov om burettslag § 5-19-3 som er gjeldende for boligaksjeselskaper som Solvang Park AS. Denne bestemmelsen bestemmer at styret fastsetter hvor mye som skal betales i månedlig husleie/felleskostnader. Det er denne bestemmelsen som hjemler at felleskostnader kan endres/økes. Husleien/felleskostnadene skal betales på en bankgiro eller ved hjelp av e-faktura for at innbetalingen skal være i overenstemmelse med § 5-19-3.

Vedtaket om økning av felleskostnadene ble fattet med stort flertall av de avgitte stemmer.

Iverksettelse av generalforsamlingsvedtaket av 26/5-2015.

Styret har imidlertid ikke øket felleskostnadene/månedlig husleie, men benytter seg av hva det kaller ekstraordinære innbetalinger. Innbetalingen skal i henhold til styret og UsbL skje kvartalsvis og ikke månedlig slik generalforsamlingen vedtok. Første innbetaling gjelder perioden 1/10-31/12-2015 med forfall 31/12-2015. I tillegg innkreves unødvendige fakturagebyrer som kunne ha vært unngått dersom husleieøkningen hadde vært inkludert i den ordinære husleien.

Aksjelovens § 1-2 omfatter også boligaksjeselskaper som Solvang Park AS.

I aksjeselskapsretten er det et grunnleggende prinsipp at aksjonærene ikke hefter personlig for selskapets forpliktelser. En konsekvens av dette er at aksjonærene ikke plikter til å gjøre innskudd i selskapet i større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for tegningen. Aksjonæren har ingen plikt til å gjøre ytterligere innskudd i selskapet. Det kan nevnes at et aksjeselskap kan gå konkurs uten at aksjonærene er forpliktet til å innbetale mer egenkapital til selskapet. Aksjonærene hefter som nevnt foran ikke for selskapets forpliktelser.

I Solvang Park AS vedtok generalforsamlingen ikke noen økning av egenkapitalen. Generalforsamlingen vedtok heller intet om ekstraordinære innbetalinger. Temaet stod ikke på

dagsorden. Aksjonærene er dermed ikke forpliktet til å foreta noen ekstraordinære innbetalinger. Dersom styrets ekstraordinære innbetalinger skulle være bindende for aksjonærene, ville det ha krevd enstemmighet på generalforsamlingen, jfr. aksjelovens § 5-20. Det var ikke tilfelle.

Styret skjelner ikke mellom lov om burettslag og aksjeloven. Det registreres derfor at styret fremdeles evner ikke å forstå forskjellen mellom vedtatt økning av felleskostnadene/husleietillegg og ekstraordinære innbetalinger. Styret har iverksatt noe som ikke er vedtatt av generalforsamlingen. Derfor har aksjonærene ingen plikt til å betale. Det er beklagelig at aksjonærene blir villedet av upresis informasjon/gal informasjon.

Styret kan rette opp fadeseen ved med virkning fra 1. januar 2016 ved å sende ut de vanlige månedlige husleieblankettene/e-faktura som inkluderer det vedtatte husleietillegget på kr. 900,- pr. aksje pr. måned. Saken vil da i tilfelle fremstå som en forsinket betaling.

Benytter ikke styret den muligheten som nevnt i forgående avsnitt, får styret heller innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å få endret vedtaket.

Vedlegger en juridisk betraktning til bruk for styret (vedlegg 1- 2 sider). Fra denne siteres:

«Det følger direkte av ordlyden at betalingen til felleskostnader hver måned kan justeres opp og ned med likhet for alle ut fra brøken for felleskostnader. Samtidig kan man også bare fastsette en justering. En kan ikke utstede tilleggsgiroer og kreve disse betalt.

I juridisk teori er det presisert i kommentarer om forholdet til ansvarsbegrensningen at andelseierne/aksjonærene «ikke plikter å betale tilleggsinnskudd.» Tiltak må således finansieres ved låneopptak og en svarende «økning av felleskostnadene» som dekker renter og avdrag. Altså en bestemt prosentvis justering av den månedlige innbetaling. Dette kan samtidig «ikke omgås ved en kraftig økning av betalingen i noen måneder – en slik finansiering er i realiteten det samme som tilleggsinnskudd og vil også være i strid med misbruksreglene.»

Problemet i saken er naturligvis ikke at felleskostnader skal betales eller at man finner løsninger og kommer til enighet som tar sikte på å bedre selskapets økonomiske stilling. Problemet oppstår der en ikke med sikkerhet kan vise til rettslig grunnlag for å kunne stille tvang bak kravet, da det ikke er uvanlig at enkelte ender opp i betalingsmislighold. Formodningen er også at jo mer ekstraordinært preg det er på justeringen av innbetalingene, desto større er risikoen for at enkelte ikke følger opp. Uten rettslig grunnlag for inndrivning står en tilbake med at de betalingsvillige evt. må dekke opp for de utestående restbeløp. Gjelden må jo betales. Samtidig vil manglende innbetaling av ekstraordinære beløp ikke være «ulovlige» gitt at det nettopp ikke kan anses å foreligge mislighold så lenge en rettslig sett ikke er forpliktet til å foreta innbetaling pga. feil implementering av vedtak om økte felleskostnader.»

Et styre har i henhold til aksjeloven styreansvar. Under dette hører å iverksette generalforsamlingens vedtak. Aksjeloven inneholder sanksjonsbestemmelser dersom styret ikke utøver sine plikter slik det forventes, jfr. aksjelovens kapittel og 17 aksjelovens kapittel 19.

Ad ekstraordinær generalforsamling mars 2015.

Undertegnede deltok ikke selv eller ved fullmektig på den ekstraordinære generalforsamling i mars.

Styret valgte å innkalle til ekstraordinær generalforsamling og tok dermed av aksjonærenes tid. Likevel valgte styret å trekke viktige forslag. Etter å ha lest innkalling, protokoll fra møtet og forhørt med tilstedeværende om bakgrunnen for at styret trakk de viktige forslag, synes saken rett og slett ikke å vært godt nok forberedt fra styrets side. Så vidt jeg har forstått ble forslag trukket på bakgrunn av spørsmål fra en av de tilstedeværende med hensyn til lovhjemmel for å kunne innkreve ekstraordinære innbetalinger. At forslaget ikke var godt nok forberedt, må for å bruke styreleders

egen betegnelse være pinlig, ikke for representanten fra forretningsfører BrækhusDege, men for det da sittende styret.

Stemmegivning på ordinær generalforsamling 26/5-2015.

Det ble påpekt uoverensstemmelser i stemmegivningen på den ordinære generalforsamlingen. Svar på henvendelse om dette er ikke mottatt. Dersom spørsmålet som er stilt i brev av 17/9-2015 ikke besvares må det tas stilling hvilken reaksjonsform som er mest hensiktsmessig. Noen annen mulighet, enn å iverksette granskning synes det ikke å være. Erfaringene fra i sommer i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling viser dette.

Stemmegivningen synes å være best egent til granskning med tingrettens hjelp. Dette kan føre til at samtlige vedtak på den ordinære generalforsamling fra 4.1 til 5.3 kan være ugyldige.

Styret har tydeligvis ikke villet fremlegge fullmakter. Det er bemerkelsesverdig. Dersom det ikke fremlegges samtlige møtesedler og fullmakter innen 3/12-2015 slik at det er mulig å avstemme stemmegivningen mot protokollen, er vurderingen at saken må oversendes til tingretten med krav om granskning. Det uttrykkes et lønnlig håp om at styret denne gangen imøtekommer henvendelsen slik at rettsapparatet ikke behøver involveres.

Styret forvalter på vegne av aksjonærene verdier på i størrelsesorden 360 til 400 mill. Det må forventes at styret forstår viktigheten av å sørge for korrekt stemmegivning på generalforsamling og følge generalforsamlingens vedtak lojalt. Det var forventet at styret hadde kommet med forslag/kommentar til hvordan stemmegivning skal foregå på senere generalforsamlinger så vel ordinære som ekstraordinære for å unngå spørsmål om ugyldig stemmegivning. Styret har valgt å forholde seg taust.

Skifte av forretningsfører.

Skifte av regnskapsfører (skal vel være forretningsfører) har ikke vært noe tema. Skifte av en slik vesentlig og viktig funksjon for selskapet og aksjonærene burde dog vært forelagt generalforsamlingen på forhånd til uttalelse og godkjenning.

Konstaterer at anmodningen om å få oversendt forretningsavtalene fra henholdsvis UsbL og BrækhusDege ikke er imøtekommet eller kommentert. Anmodningen om å få tilgang til avtalene gjentas herved.

«Halve aksjer».

Ut fra det skrevne tyder det på at praksis med å stemme for halve aksjer opphører. Det er utmerket.

Setningsskader – mulig refusjon fra skadevolder Oslo kommune.

Det er overraskende, ja nær sagt oppsiktsvekkende at styreleder ikke har kommentert noe om setningsskader og muligheten for erstatning. Det foreligger her kun en oppside i form av utbetalinger fra Oslo Kommune som kan vise seg å bli betydelige for selskapet gitt at krav rettes mot kommunen.

Husleieinnbetalinger – endret forfallsdato.

Styreleder forteller i sitt brev til aksjonærene at endret forfallsdato for husleieinnbetalinger ikke har noen økonomisk konsekvens for Solvang Park AS. Men i brev av 23/6-2015 fra et medlem av styret opplyser vedkommende det motsatte. Man har vært klar over at endringen ville koste noe i form av reduserte renteinntekter, men endring av forfallsdato for husleien var tilpasset Usbl's rutiner. Derfor ble forskyvning av forfallsdatoen for husleie fra den første i måneden til den tjuende i måneden gjennomført. Det gis her er motstridende opplysninger. Hva skal aksjonærene tro?

Åpen dialog, informasjonsutveksling ??

Etter at det ble valgt nytt styre i januar 2014, har flere aksjonærer registrert at styret har blitt mindre tilgjengelig. Det har blitt vanskeligere å få svar på henvendelser eller informasjon, ja styret svarer ikke i det hele tatt. Hva som menes med åpen dialog som tidligere styreleder og nåværende medlem av styret påberoper seg å være tilhenger av, blir mer og mer vanskelig å forstå. En mulighet for å få svar er å innkalle til ekstraordinære generalforsamlinger. Dette synes noe tungvint og kostnader påløper.

Skisse til forslag om nedbetaling av gjeld.

I brev av 17/9-2015 ble fremlagt en skisse til forslag om refinansiering og nedbetaling av gjelden. Svar fra styret er ikke mottatt. Forslaget gjentas. Styret bes kommentere dette nærmere.

Anmoder om svar på dette brev blir gitt innen utgangen av torsdag 12. november 2015. Brevet og styrets svar vurderes deretter distribuert til aksjonærene.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

Vedlegg: 1

I aksjeselskapsretten er det et grunnleggende prinsipp at aksjeiere ikke personlig hefter for selskapets forpliktelser. I aksjeloven (asl.) er dette uttrykt i § 1-2 om den såkalte ansvarsbegrensningen. Som en følge av dette kan aksjonærer ikke pålegges å gjøre innskudd i selskapet. Dette følger direkte av asl. § 1-2, annet ledd, hvor det heter at en aksjonær «plikter ikke å gjøre innskudd i selskapet ... i større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for tegningen.» Det er nettopp også derfor at aksjeselskaper er en foretrukket virksomhetsform i næringslivet; ettersom at aksjeeierne ikke er personlig forpliktet overfor selskapets forpliktelser. Følgelig kan selskapet i ytterste konsekvens gå konkurs uten at aksjonæren risikerer å tape mer enn det vedkommende ved tegningen eller senere frivillig har skutt inn i selskapet.

For å kunne fravike denne hovedregelen om ansvarsfrihet for aksjonæren med hensyn til økte forpliktelser overfor selskapet, som f.eks. krav om ekstraordinære innbetalinger, kreves således *enstemmighet*, jf. asl. § 5-20, første ledd.

Nå er det samtidig slik at Solvang Park AS er en boligsammenslutning, dvs. et aksjeselskap med samme formål som et borettslag. Det følger således av borettslagsloven (brl.) § 1-4 at bl.a. kapittel 5 gjelder for et slikt selskap. I brl. § 5-19

er felleskostnader («husleie») regulert. Det er her man finner hjemmelen til å kunne pålegge aksjonærer innbetaling av månedlige felleskostnader på tross av ansvarsbegrensningen etter aksjeloven som nevnt tidligere (hvor det ellers krever enstemmighet for å kunne pålegges betalingsforpliktelser).

Her følger det av bestemmelsens tredje ledd at styret skal «fastsette kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.»

Det følger direkte av ordlyden at betalingen til felleskostnader hver måned kan justeres opp og ned med likhet for alle ut fra brøken for felleskostnader. Samtidig kan man også bare fastsette en justering. En kan ikke utstede tilleggsgiroer og kreve disse betalt.

I juridisk teori er det presisert i kommentarer om forholdet til ansvarsbegrensningen at andelseierne/aksjonærene «ikke plikter å betale tilleggsinnskudd.» Tiltak må således finansieres ved låneopptak og en svarende «økning av felleskostnadene» som dekker renter og avdrag. Altså en bestemt prosentvis justering av den månedlige innbetaling. Dette kan samtidig «ikke omgås ved en kraftig økning av betalingen i noen måneder – en slik finansiering er i realiteten det samme som tilleggsinnskudd og vil også være i strid med misbruksreglene».

Problemet i saken er naturligvis ikke at felleskostnader skal betales eller at man finner løsninger og kommer til enighet som tar sikte på å bedre selskapets økonomiske stilling. Problemet oppstår der en ikke med sikkerhet kan vise til rettslig grunnlag for å kunne stille tvang bak kravet, da det ikke er uvanlig at enkelte ender opp i betalingsmislighold. Formodningen er også at jo mer ekstraordinært preg det er på justeringen av innbetalingene, desto større er risikoen for at enkelte ikke følger opp. Uten rettslig grunnlag for inndrivning står en tilbake med at de betalingsvillige evt. må dekke opp for de utestående restbeløp. Gjelden må jo betales. Samtidig vil manglende innbetaling av ekstraordinære beløp ikke være «ulovlige» gitt at det nettopp ikke kan anses å foreta innbetaling pga. feil implementering av vedtak om økte felleskostnader.

Dekning av felleskoskostnader § 5-19. Fordeling av felleskoskostnader

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesenleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

(2) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling enn nemnd i første ledd.

(3) Styret skal fastsetje kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.

Note (338)

Ved Kåre Lilleholt. Notat er sett hovedrevident 31.08.2010

Månadsbetalinga kan endrast gjennom året. Grensene for kor store betalningar som kan påleggast, til dømes for å dekke eingongsskatt, må avgjerast ut frå reglane om mindretalsvern (sjå òg note 13). Laget kan seie av midlar til framtidig vedlikehald m.m. innanfor rimelege rammer, ein har ikkje sett det nødvendig med ein særregal som i edem. § 23 tredje ledd (O, prp. nr. 30 (2002-2003) kap. 12 Til § 6-13a, 260). Større avsetjingar kan byggje på vedtak med samtykke frå generalforsamlinga etter § 8-8, i Prop. 115 L (2008-2010) § 23 varsjar departementet er endring av forskrift 30. juni 2005 nr. 746 § 5 andre ledd nr. 9, slik at det skal gå fram korleis særleg kostnader med avdrag på lån vil utvide seg.

Brl. Ansvarsbegrensning kommentar:

Til § 1-2 Ansvarsbegrensning:

Paragrafen avgrensar andelseigarane direkte og indirekte ansvar overfor kreditorane til buretslaget. Departementet viser til den generelle omuaten av dei innbente føresegna under punkt 8.2. Departementet viser også til at føresegna er i samsvar med utvalet forslag til § 1-2. Av den grunn viser departementet til utvalet spesielle merknader, jf. NOU 2000:17 side 111. Dei har ikkje plikt til å skyte inn midlar i laget ut over andelen. Så langt svarar føresegna til ansvarsgrensninga i aksjeselskap, jf. aml. § 1-2. Dei spesielle i buretslaget er at andelseigarane heller ikkje heftar indirekte andelseigarane kan seie opp bruksretten med seks månaders varsel og dermed komme fri plikten til å betale felleskostnader, jf. § 3-21. Dei svarar til regelen i gjeldende lov, berre med den skilnaden at ansvarsgrensninga kunne bli illusorisk dersom andelseigarane kunne påleggast store engangsbetalningar med så kort varsel at dei ikkje kunne seie opp. Utvalet legg til grunn at det følgjer av denne regelen at store innbetalningar ein dertil har rett til å påleggje ei innbetaling av felleskostnader, ut dømes for å innfri ein misvalde lita. Noks nærare regulering av dette har ikkje unvalet. Etter nærare reglar kan laget seie bealing av innskot som vilkår for å bli andelseigar, jf. § 2-10. Innskotet bør derfor nemnast i føresegna her òg.

Alternativ 2 innebærer lånefinansiering av hele den eksisterende gjelden og det nye vedlikeholdet, til sammen om lag 28 millioner kroner. Styrets beregninger tilsier at husleien vil måtte øke med om lag 15 % i forhold til dagens nivå gjennom perioden på 20 år for å dekke løpende utgifter til drift av selskapet og finansiering av lån. Til sammenligning betyr dette en husleieøkning fra dagens nivåer på en 3-roms fra 3.310 kroner per måned til 3.810, og for en 4-roms fra 4.202 kroner per måned til 4.832.

Vedtaksforslag

Alternativ 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre et ekstraordinært husleetillegg på inntil kr 1.000 per måned per aksje i perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2017 for å nedbetale deler av den eksisterende gjelden. Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å ta opp inntil kr 22 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Den ordinære husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Alternativ 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp inntil kr 28 millioner i nytt lån for utføring av vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, og refinansiere hele låneporteføljen over 20 år. Husleien vil som tidligere reguleres årlig for å dekke selskapets samlede utgifter.

Vedtak: Alternativ 1 godkjent.
(50,5 aksjer stemte for alternativ 2. Ingen avholdende stemmer)

4.3 Vaskerier-- sak fra styret

Vaskeriene vil i de nærmeste årene kreve omfattende vedlikehold og oppgradering og det vil være betydelige kostnader til bla utskifting av maskinpark og modernisering av ventilasjon. I lys av selskapets stramme økonomi mener styret at det er ønskelig å undersøke alternative former for drift av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret undersøke vaskerienes brukemønster og fremme alternative forslag til fremtidig organisering og finansiering før ytterligere investeringer gjøres.

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)

Advokat Marianne Raa Bjaaland tlf. 450 20 271
Advokat Henning Grønneren tlf. 482 22 082
Advokat Knut Sannem tlf. 901 50 272
Advokat Lise Marie Skalstad tlf. 902 64 221
Advokat Aale Thorsell tlf. 916 75 155

Thomas Bang
Trudvangveien 13
0363 Oslo

Oslo, 7. april 2016
Vår ref.: ATH
Deres ref.:

VEDRØRENDE EKSTRAORDINÆRT HUSLEIETILLEGG

1. Innledning

Jeg viser til Deres brev av 23. mars i anledning ovennevnte, som jeg skal kommentere i det følgende.

2. Overordnet om Deres anførsler knyttet til styret

Undertegnede har gjennomgått historikken i saken og Deres kritiske synspunkter til styrets håndtering av de ulike spørsmål de reiser i anledning driften av boligselskapet.

Innledningsvis vil jeg fremheve at det ikke synes å være bred enighet blant aksjonærene om de ulike argumentene De fremfører. Jeg vil videre fremheve at De som beboer i et boligselskap har et selvstendig ansvar for å bidra til et konstruktivt samarbeid med styret og øvrige beboere. De har en språkføring og benytter karakteristikker som overhode ikke er passende overfor sittende styre, eksempelvis «forledet» ol.

Det sentrale spørsmål styret sitter igjen med, er hva De ønsker å oppnå med denne type karakteristikker.

3. Grunnlaget for fakturering – Fortolkning av generalforsamlingsvedtaket

Det er generalforsamlingsvedtaket som danner grunnlaget for styrets kompetanse, samt underliggende regelverk.

Generalforsamlingsvedtaket må fortolkes. De synes å legge en feilaktig fortolkning til grunn for Deres standpunkt, hvor De tolker vedtaket meget innskrenkende.

Styret velger å innfordre beløpet i samarbeid med Usbl, hvor styret og Usbl har forsøkt å etablere en ordning som – innenfor rammene av generalforsamlingsvedtaket – vil gi grunnlag for fleksibilitet for den enkelte aksjonær. Av den grunn er det lagt opp til en valgfrihet med hensyn til om utstedt faktura skal betales på månedlig basis, eller hvorvidt den skal utbetales som et engangsbeløp for inntil tre måneder. Styret registrerer at den alt overveiende andel av aksjonærene tilsynelatende har vært fornøyde med en slik valgfrihet, og dersom vi legger de praktiske realiteter til grunn så synes Deres hovedinnvending å være at det er belastet et gebyr på NOK 60 ved innfordring av fakturaen. Utover dette har Deres omfattende redegjørelser mer teoretisk interesse.

Gebyret som påløper som følge av faktureringen er et gebyr Usbl har betinget seg som følge av merarbeidet som har påløpt som følge av oppfølgingen av generalforsamlingsvedtaket. Hvorvidt det er grunnlag for en slik tilleggsfakturering må vurderes i lys av generalforsamlingsvedtaket.

Styret er gitt en fullmakt til å innfordre et beløp. Det er etter undertegnede oppfatning ikke grunnlag for å innfortolke en begrensning i fullmakten ved at styret er forpliktet til å se til at innfordringen av beløpet vedtatt under alternativ 1 skal skje kostnadsfritt. Det er tvert i mot naturlig å innfortolke at innfordringen av beløpet skal skje etter styrets nærmere beslutning og i samsvar med gjeldende regelverk. I den grad enkeltaksjonærer skulle kunne motsette seg et slikt gebyr, vil det eventuelt være aksjonærer som stemte mot vedtaket.

Styret har imidlertid en pragmatisk holdning til spørsmålene, og er alene opptatt av å få innbetalt de beløp som skal innfordres i henhold til generalforsamlingsvedtaket, uten å måtte bruke betydelige ressurser på oppfølgingen, til skade for øvrige aksjonærer som har innrettet seg etter praksisen.

I stedet for å belaste boligselskapet med omfattende ressursbruk tilknyttet en sak hvor partene står svært nære hverandre hva gjelder de underliggende realiteter, vil styret gjøre om på praksisen fremover, i hovedsak i samsvar med Deres forslag.

4. Fakturering for april og fremover i tid

Det vil bli utferdiget blanketter for betaling av beløp i henhold til generalforsamlingsvedtaket, uten et tilleggsgebyr på NOK 60. Vi legger da til grunn at hovedhensynet bak Deres tilnærming er ivarettatt.

Usbl vil, som et bidrag til å finne en løsning, frafalle purre og inkassogebyr overfor Dem og overfor de tre øvrige aksjonærer som har motsatt seg innbetaling. De kan følgelig se bort fra disse gebyrene.

Ettersom det alt overveiende av aksjonærer har vært fornøyd med betalingsordningen og valgfriheten mht å betale månedlig eller gjennom engangsbetaling for tre måneder, finner ikke styret grunn til å fravike denne praksisen. Vi kan ikke se at generalforsamlingsvedtaket ikke gir grunnlag for en slik fakturering, som fra styrets ståsted var ment å legge til rette for fleksibilitet for den enkelte aksjonær. Det sentrale hensyn bak bestemmelsene og praksis tilknyttet ekstra innbetalinger er hensynet til den enkelte aksjonær/beboer og at likviditetsbelastningen ikke skal være for stor. Styrets praksis strider ikke mot dette hensynet.

Når det gjelder Deres innvending knyttet til rentekostnader, kan vi opplyse at enkelte velger å innbetale førtidig, slik at det ikke ser ut til å være grunnlag for å hevde at selskapet vil lide særlig tap i forhold til en tvungen månedlig innbetaling.

Det fremstår som noe uklart hvordan Deres henvisning til forslag til generalforsamling skal forstås. Usbl har imidlertid tilbudt seg overfor styret å kreditere fakturagebyr til den enkelte, etter nærmere avtale med styret. Av den grunn skal vi ikke kommentere forslaget ytterligere utover at et

slikt forslag, dersom det skulle forstås slik at det var tiltenkt å gjelde det enkelte styremedlem, etter undertegnedes oppfatning fremstår svært lite skjønnsomt.

5. Avslutning

Undertegnede legger til grunn at De vil verdsette styrets meget pragmatiske holdning til de spørsmål og innsigelser som er fremmet i saken.

Dersom De på tross av ovennevnte velger å unnlate å betale fakturaene, gjøres det for egen regning og risiko.

Nye fakturaer utstedes i disse dager, i samsvar med ovennevnte.

Med vennlig hilsen
Advokatkontoret i Usbl


Atle Thorsell
Advokat

Thomas Bang
Trudvangveien
0363 Oslo

Oslo 23/4-2016

Advokatkontoret i Usbl
v/ Atle Thorsell
Postboks 8955
0028 Oslo

Elektronisk: Atle.Thorsell@usbl.no

Ad ubetalt husleietillegg, Solvang Park AS.

Jeg viser til mitt brev av 23/3-2016 og Deres svar av 7/4-2016. Jeg takker for et raskt svar. Det er med forbauselse jeg leser svaret. Det essensielle i saken er ikke berørt i Deres brev eller ikke fullt ut forstått. Mitt brev av 15/2-2016 vedlegges. Usbl har tidligere mottatt kopi av dette.

- 1)** Slik vedtaket fra generalforsamlingen av 26/5-2015 er implementert, er dette tilnærmet lik det vedtak som var fremsatt forut for den ekstraordinære generalforsamling i mars, men som ble trukket under generalforsamlingen på grunn av manglende hjemmel.
- 2)** Generalforsamlingen vedtok å øke husleien ekstraordinært med inntekt kr. 1.000,- pr. mnd. av styret fastsatt til kr. 900,- pr. aksje. Vedlagte brev viser at husleien i praksis kan økes med i størrelsesorden 5-10%. Dette er antagelig ikke en absolutt grense, kanskje kan husleien økes med 10 - 20%, jfr. borettslaglovens § 5-19-3. Men det er ikke fritt frem å øke husleien.

Men Solvang Park AS økte ikke husleien (felleskostnadene) med 5-20% . Økningen var på hele 83,5 %. Dette er langt høyere enn det som tillates etter borettslagsloven § 5-19-3. At dette ikke var innenfor rammen av hva som er tillatt, ble aksjonærene ikke fortalt på generalforsamlingen. Styret oppfylte dermed ikke sin opplysningsplikt overfor aksjonærene. Dette har helt klart fått en betydning for hvilket standpunkt den enkelte aksjonær inntok.

Jeg noterer med interesse at De har en annen oppfatning av min formulering med hensyn til styrets måte å håndtere saken på enn jeg har. Min formulering var berettiget og betimelig.

Det kan neves at en rekke aksjonærer har fått varsel om inkasso. Det er et åpent spørsmål hva disse og andre ville fortatt seg med hensyn til stemmegivningen dersom de hadde blitt informert om saken i tilstrekkelig grad på generalforsamlingen.

En har også kjennskap til at flere har betalt husleietillegget for å unngå ubehageligheter.

Dersom vedtaket skulle vært gyldig, måtte husleietillegget vært vedtatt enstemmig av generalforsamlingen. Det var jo ikke tilfelle.

3) Jeg registrerer at De ikke kommenterer gjennomføring av selve avstemmingen på den ordinære generalforsamling. Det taler for seg selv

4) De viser til vedtaket skulle være tolket innskrenkende av undertegnede. Det er ikke noe tolkningsrom når det gjelder vedtaket. Vedtak er klart. Det skulle iverksettes med månedlige innbetalinger med virkning fra 1/7-2015. Det skjedde ikke. I tillegg skulle husleietillegget benyttes til nedbetaling av gjeld. Hvorvidt dette har blitt gjort, vites pr. i dag ikke. At husleieøkningen er langt over det tillatte kommenteres ikke i det hele tatt.

5) De opplyser at fakturagebyret frafalles for 4 aksjonærer. Dette vil i så fall innebære en forfordeling av de øvrige aksjonærene og ikke i samsvar med aksjelovens krav om likebehandling av aksjonærene. Det forutsettes derfor at samtlige aksjonærer godskrives fakturagebyret.

6) Av vedlagte brev av 15/2-2016 fremgår at det ikke kan utstedes tilleggs giroer. Husleieøkning må inkluderes i den ordinære blanketten. Det er nå noe overraskende mottatt 3 fakturaer med giroblanketter for tilleggsinnbetalinger. Forutsetningen for å godta innbetalinger utover ordinær husleie var at husleieøkning fra og med april skulle medtas på en blankett. Forretningsfører er enten ikke klar over dette eller valgt ikke å hensynta dette krav.

7) Bemerkelsesverdig er at fakturateksten endrer seg fra faktura til faktura. 2 fakturaer inneholder denne gang at de gjelder kapitalkostnader. 1 faktura gjelder ekstraordinært husleietillegg. Ved en tidligere anledning het det ekstraordinære innbetalinger. Etter dette er det høyst uklart hva man faktisk betaler for. Dette bes klargjort.

Med vennlig hilsen


Thomas Bang

Kopi: Jack Barr Trudvangveien 9, 0363 Oslo

Randi Guri Arnesen, Hammerstadsgaten 16, 0363 Oslo

Vedlegg: Brev av 15/2-2015